ASE+
ASESORANDO MAS

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR

ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre del 2019
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Urdesa, Av. Victor E. Estrada 114 – Edif. Celebrity Piso 2 Of. 203 – C.P.09019600 – Guayaquil, Ecuador

+593 4 2380179 info@asemas.com.ec

ASE+
ASESORANDO MAS

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INDICE **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	*1-3*
Declaración de Responsabilidad	*4*
Estado de Situación Financiera	*5*
Estado de Resultado Integral	*6*
Estado de Cambios en el Patrimonio	*7*
Estado de Flujos de Efectivo	*8 - 9*
Notas a los Estados Financieros	*10 - 30*

Abreviaturas:

US$. - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)
NIC - Normas Internacionales de Contabilidad.
NIIF'S - Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes
NIA - Normas Internacionales de Auditoria
IASB - Consejo de Normas Internacionales de Auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR
Guayaquil - Ecuador

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas que incluyen un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan fielmente, los aspectos importantes de la situación financiera de INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, al 31 de diciembre del 2019, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA), nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros*.

Somos independientes de la Compañía auditada de conformidad con los requerimientos del Código de Ética que son aplicables para nuestra auditoria de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión no modificada.

Otra cuestión

Los estados financieros de INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2018 no fueron sujetos al examen de auditoria externa debido a que la entidad no mantenía la obligación de cumplir con esta revisión, por lo tanto, sólo se presentan para efectos comparativos.

Urdesa, Av. Victor E. Estrada 114 – Edif. Celebrity Piso 2 Of. 203 – C.P.09019600 – Guayaquil, Ecuador

+593 4 2380179 info@asemas.com.ec

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros

La administración de INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) y del Control Interno que se determina necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía de continuar como negocio en marcha, revelando

según corresponda, las cuestiones relacionadas y el uso de la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista de hacerlo. La Junta de Accionistas de la entidad es la responsable de la aprobación de los estados financieros de la compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoria son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorreción material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoria que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detectará una incorreción material cuando esta exista. Las incorreciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

Como parte de una auditoria de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

1. Durante el proceso del examen de auditoria el auditor deberá evaluar el sistema de control interno que ha implementado la dirección de la compañía, emitiendo un informe que se denominará "Comunicación de deficiencias en el control interno" que contengan las observaciones y sugerencias sobre aquellos aspectos inherentes a estos controles, adicional el auditor deberá comunicar a la entidad de control de su jurisdicción los actos ilegales, fraudes, abusos de confianza y otras irregularidades que hubiere encontrado al realizar su examen.

2. Evaluamos si las políticas contables utilizadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración son razonables.

Urdesa, Av. Victor E. Estrada 114 – Edif. Celebrity Piso 2 Of. 203 – C.P.09019600 – Guayaquil, Ecuador

+593 4 2380179 info@asemas.com.ec

3. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre significativa que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros, y si estas no son adecuadas, expresar una opinión modificada.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR,** en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

ASESORANDO M.A.S. C.A. ASEMAS
Nº de Registro en la Superintendencia
De Compañías: SC-RNAE-2 No. 592

C.P.A. Gustavo Acuña M.
REPRESENTANTE LEGAL
Nº de Registro de Auditor - RNAE 116
Licencia Profesional: RNCPA. 12.434

Guayaquil, 05 de junio del 2020.

Urdesa, Av. Víctor E. Estrada 114 – Edif. Celebrity Piso 2 Of. 203 – C.P.09019600 – Guayaquil, Ecuador
+593 4 2380179 info@asemas.com.ec

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR
R.U.C. NO.: 0991413189001

Declaro que la información financiera presentada a los auditores externos **ASESORANDO M.A.S. C.A.**, revela todas las transacciones económicas realizadas por la compañía INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, en el periodo 2019 y me declaro responsable respecto a la veracidad de la información incorporada en los estados financieros referidos al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Flujo de Efectivo
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Políticas contables
- Notas explicativas a los Estados Financieros
- Resumen de Eventos Posteriores

José Vergara Ramírez
Representante Legal

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 - 2018

	Notas	2019	2018
		(en U.S. dólares)	
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente a efectivo	3	5.183	75.822
Cuentas por cobrar	4	4.411	9.552
Activos pagados por anticipado	5	1.576	834
Activos por Impuestos corrientes	8	7.659	9.263
Total del activo corriente		**18.829**	**95.470**
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6	1.125.206	1.012.390
Total del activo no corriente		**1.125.206**	**1.012.390**
Total del activo		**1.144.035**	**1.107.860**
PASIVO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	7	12.955	25.957
Cuentas por pagar Relacionadas	10	63.547	108.526
Pasivos por Impuestos corrientes	8	2.602	9.344
Total del pasivo corriente		**79.104**	**143.827**
Pasivo no corriente			
Otros pasivos no corrientes	9	5.900	4.000
Total del pasivo no corriente		**5.900**	**4.000**
Total de pasivos		**85.004**	**147.827**
Patrimonio	11		
Capital		39.800	4.000
Reserva Legal		619.255	666.293
Resultados Acumulados		409.748	268.031
Resultado del Ejercicio		(9.772)	21.710
Total del patrimonio		**1.059.031**	**960.034**
Total del pasivo y patrimonio		**1.144.035**	**1.107.860**

Ver notas a los Estados Financieros

Jose Vergara Ramirez
Gerente General

OPA. Rosario Bernal Encalada
Contador

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2019 - 2018

	Notas	Año terminado 2019	2018
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	12		
Arrendamientos		82.917	100.150
TOTAL		**82.917**	**100.150**
COSTOS	12	47.077	24.673
MARGEN COMERCIAL		**35.840**	**75.477**
GASTOS OPERACIONALES	12		
Gastos Administrativos		44.206	45.531
Gastos Financieros		75	-
TOTAL		**44.281**	**45.531**
Otros Ingresos (Egresos)		-	-
UTILIDAD CONTABLE		**(8.441)**	**29.946**
Resultado antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	8.2	**(8.441)**	**29.946**
Participación trabajadores		-	-
Impuesto a la Renta Corriente		(1.331)	(8.236)
RESULTADO NETO		**(9.772)**	**21.710**
Otros resultados integrales		-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		**(9.772)**	**21.710**

Ver notas a los estados financieros

Jose Vergara Ramirez
Gerente General

CPA. Rosario Bernal Encalada
Contador

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 - 2018
(en U.S. dólares)

	Capital Neto	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Avaluo	Resultados Acumulados		Resultado del Periodo	Total Patrimonio
						Adopción NIIF	Perdidas Acumuladas		
Saldos al 31 de diciembre del 2018	4.000	2.569	57.714	5.058	600.931	260.031	-	21.710	960.033
Transferencia Utilidad año 2018	-	-	-	-	-	-	21.710	(21.710)	-
Fusión de empresas	35.800	586	-	10.090	-	163.585	(21.869)	-	188.192
Distribución de dividendos acumulados	-	-	(57.714)	-	-	-	(21.710)	-	(79.424)
Resultado neto del periodo 2019	-	-	-	-	-	-	-	(9.772)	(9.772)
Saldos al 31 de Diciembre del 2019	39.800	3.175	(0)	15.148	600.931	431.616	(21.869)	(9.772)	1.059.031

Ana Vergara Ramirez
Gerente General

MA. Rosario Bernal Encalada
Contador

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2019 - 2018

	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	(en U.S. dólares)	
Recibido de clientes	195.723	104.199
Pagado a proveedores	(59.093)	(39.516)
Gastos Financieros	(75)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**136.555**	**64.683**
Flujo de efectivo de las actividades de inversión		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	(127.771)	-
Construcciones en Curso	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**(127.771)**	**-**
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago de dividendos	(79.423)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**(79.423)**	**-**
Aumento neto del efectivo en caja y bancos	(70.639)	64.683
Saldo al inicio del periodo	**75.822**	**11.139**
Efectivo y Equivalente al efectivo al final del periodo	**5.183**	**75.822**

Jose Vergara Ramirez
Gerente General

CPA. Rosario Bernal Encalada
Contador

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación
Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2019 - 2018

	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Resultado del ejercicio	**(8.441)**	**29.946**
Depreciación	25.532	13.021
Impuesto a la renta	(1.331)	-
Participacion trabajadores	-	-
Otros cambios en resultados	(2)	-
Cambio en activo y pasivo:		
Cuentas por cobrar	5.810	3.867
Cuentas por cobrar relacionadas	-	
Otros cuentas por cobrar	(646)	182
Activos por impuestos	1.603	-
Gastos pagados por anticipado	(101)	-
Cuentas por pagar	12.933	-
Otras cuentas por pagar	-	25.935
Cuentas por pagar relacionadas	106.040	-
Obligaciones tributarias	(6.742)	-
Otros pasivos	1.900	(8.268)
Total ajustes	**144.996**	**34.737**
Flujo Neto por Actividades de Operación	**136.555**	**64.683**

Ver notas a los estados financieros

Jose Vergara Ramirez
Gerente General

CPA. Rosario Bernal Encalada
Contador

1. INFORMACION GENERAL

La compañía **INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR**, se constituyó en la ciudad de Guayaquil- Ecuador mediante escritura pública otorgada el 19 de agosto de 1997 ante el Notaria Décimo Séptimo del Cantón Guayaquil; ha sido aprobada por el señor Intendente Jurídico de la oficina de Guayaquil, Otto Moran Ramírez: mediante Resolución No. 97-2-1-1-0003771 el 23 de agosto de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, con el No. 16.521 el 9 de septiembre del 1997.

El objetivo principal de la compañía es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: Edificios de Apartamentos y Viviendas; Edificios no Residenciales, incluso salas de Exposiciones.

El domicilio principal está ubicado en la provincia del Guayas cantón Guayaquil.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. **Bases de preparación** – Los estados financieros de **INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador, desde el año 2009.

2.2. **Moneda funcional** – A partir del 10 de enero del 2000, el Dólar de los Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional para la presentación de los estados financieros de la Compañía.

2.3. **Bases de medición** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios definidos de los empleados, que son valorizadas en base a métodos de la unidad de crédito proyectado para determinar el valor presente. En el caso del costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios, los activos se registran por el importe del efectivo y otras

partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

2.4. **Efectivo y equivalentes de efectivo** – Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende los saldos de la caja y depósitos a la vista en los bancos. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. **Instrumentos financieros**

2.5.1. Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "cuentas por cobrar y prestamos", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponible para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías "pasivos financieros a valor razonables a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros".

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 **INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR**, mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar y prestamos: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por el vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre.

Otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha de cierre.

2.5.2. Reconocimiento, medición inicial y posterior

Reconocimiento

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se convierta en una parte de las condiciones contractuales del instrumento párrafo **11.12 NIIF para Pymes.**

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción (Incluyendo los costó de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambio en resultado). **11.13 NIIF para Pymes.**

Medición posterior

Cuentas por cobrar y préstamos. - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. **11.14 NIFF para Pymes.**

En específico, la compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- *Cuentas por cobrar comerciales:* Corresponde a los montos adeudados por la facturación de arrendamiento de bienes inmuebles, y se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

- *Cuentas por cobrar a partes relacionadas:* Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por transacciones comerciales y de financiamiento. Son exigibles en corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- *Otras cuentas por cobrar:* Representa principalmente préstamos a empleados que se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no generan interés y se liquidan en el corto plazo.

Pasivos financieros. - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, mantiene las siguientes cuentas:

- *Cuentas por pagar a proveedores:* Son obligaciones de pago por la adquisición de bienes y servicios del curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

- *Otras cuentas por pagar:* Comprende las obligaciones con partes relacionadas y con Instituciones de Control, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

2.5.3. Deterioro de activos financieros

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, al final de cada periodo evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de las cuentas por cobrar comerciales que se midan al costo o al costo amortizado. De existir evidencia objetiva de deterioro del valor, la compañía reconoce una perdida por deterioro del valor en resultado. La compañía calcula esta provisión considerando los causales de la normativa vigente. **11.21 NIIF para pymes**.

2.5.4. Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos del activo o si INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de compañía se han liquidado. **11.33 y 11.36 NIIF para Pymes**

2.6. Propiedad, Planta y equipos

Reconocimiento

La compañía aplica los criterios de reconocimiento indicados en el párrafo **2.27 NIIF para pymes** para determinar si registra o no una partida como parte de la propiedad planta y equipo de la compañía.

Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellos, mientras que, las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Medición Inicial

Las propiedades, planta y equipos al inicio son registrados al costo adquisición, el cual incluye el precio de compra más todo los costó directamente asociados a la adquisición o construcción del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos, exceptuando terrenos, son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo la compañía registra pérdidas por deterioro.

Método de depreciación y vidas útiles. - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva (Técnica y económica).

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Propiedad, Planta y Equipo	Años	Tasas
Edificios	40	2.5%
Instalaciones	10	10%
Equipo de Oficina	10	10%
Vehículos	5	20%

El gasto por depreciación de las propiedades, planta y equipos se lo registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva. Por otra parte, cuando el valor en libros excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipos. – La utilidad o perdida que surge del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en resultados.

2.7. Deterioro del valor de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedades, planta y equipos) y amortización (activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no podrá recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, evalúa al final de cada ejercicio económico actual, si existe algún indicio de deterioro del valor del algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento del mercado.

La pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma.

Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como una disminución de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro de sus otros activos aplicables en base a la evaluación efectuada.

2.8. Beneficios a los empleados

a) Beneficios corrientes

Participación de los trabajadores en las utilidades: Art 97 del Código del Trabajo especifica que el empleador reconocerá en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento (15%) de las utilidades antes de Impuesto. Este beneficio se registra con cargo a resultados.

Vacaciones: Art 67 del Código del Trabajo especifica vacaciones se hará en forma general y única, computando la veinticuatroava parte de lo percibido por el trabajador durante un año completo de trabajo, tomando en cuenta lo pagado al trabajador por horas ordinarias, suplementarias y extraordinarias de labor y toda otra retribución accesoria que haya tenido el carácter de normal en la empresa en el mismo periodo.

Décimo tercer y cuarto sueldo: Art 111 del Código del Trabajo especifica que los trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen, hasta el veinticuatro de diciembre de cada año, una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario.

b) Beneficio no corriente (Jubilación patronal y Bonificación por Desahucio).

El costo de las Obligaciones por Beneficios Definidos (Jubilación Patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo, de acuerdo con un Estudio matemático actuarial. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio fiscal dentro del Patrimonio.

2.9. Impuesto a las ganancias

El gasto por Impuesto a la Renta del ejercicio comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

Impuesto a la renta corriente: La Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera emitida el 29 de diciembre del 2017, modifico el Art 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno sustituyendo el 22% del Impuesto a la Renta sobre la utilidad gravable, por 25%.

Rebaja de la Tarifa Impositiva: Las Sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa del Impuesto a la Renta.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando la tasa vigente y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usas las diferencias temporarias.

2.10. Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.11. Reconocimiento de Ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja que la Compañía pueda otorgar. **23.3 NIFF para pymes.**

Otros Ingresos: Comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a las del objeto social o giro normal del negocio del ente económico, e incluye principalmente los intereses ganados en cuentas de ahorro.

2.12. Costos y Gastos

Se registran al costo histórico, los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen. **Sección 2 NIIF para pymes**

2.13. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en el estado de situación financiera en el periodo en el que los dividendos son declarados y aprobados por la Junta General de Socios.

2.14. Administración de Riesgos

La actividad de la compañía la exponen a una variedad de riesgo tales como: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por el equipo de dirección, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrente la compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

a) Riesgos de mercado. –

Riesgos de tipo de cambio: INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (Moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

Riesgo de precio: Los arriendos se regularizan mediante contratos por valores pactados entre las partes. La compañía no está expuesta a este tipo de riesgo.

Riesgo de tasa de interés: Es la posibilidad de que la compañía asuma perdidas como consecuencia de movimiento adversos en las tasas de interés pactadas.

INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, no tiene inversiones ni obligaciones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

b) Riesgo de crédito. –

Es la posibilidad de pérdida debido al incumpliendo del cliente en el pago de los saldos que adeudan por los servicios recibidos o prestados.

Las cuentas por cobrar constantemente están en revisión por parte de la administración y es de calificación corriente. En caso de existir indicadores de deterioro la administración procede a registrar dicho efecto en los estados financieros.

c) Riesgo de liquidez. –

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo proveniente de su actividad comercial. Para administrar la liquidez a corto plazo, la compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de 12 meses.

El departamento financiero de la compañía hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

d) Administración del riesgo de capital

El objetivo de la compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

2.15. Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR.

Con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesionales encuentran relacionadas con los siguientes conceptos.

- Deterioro de activos financieros
- Vida útil y deterioro de propiedades, plantas y equipos y activos intangibles.
- Valor razonable de propiedades, planta y equipo
- Provisiones por Beneficios de Obligaciones Definidas
- Impuesto a la renta diferido.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Comprende:

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
Bancos	5.183	75.822
Total	**5.183**	**75.822**

4. CUENTAS POR COBRAR

Comprende:

		... Diciembre 31 ...	
		2019	2018
Clientes	a)	3.606	9.416
Otras cuentas por cobrar		805	136
Total		**4.411**	**9.552**

- Saldo corresponde a saldos pendientes de cobro producto de la facturación de arriendos por los últimos meses del periodo 2019.

5. ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

Comprende:

		... Diciembre 31 ...	
		2019	2018
Seguros pagados por anticipado	a)	1.576	834
Total		**1.576**	**834**

a) Un detalle de las pólizas de seguros que al 31 de diciembre del 2019 se encontraban vigentes:

Nombre de Aseguradora	N° Póliza	Fecha Inicio	Fecha Final	Ramo	Valor de la prima
La Unión	10407	1/9/2019	1/6/2020	Incendio y Lienas Aliadas	$ 81
La Unión	10421	1/9/2019	1/6/2020	Incendio y Lienas Aliadas	$ 1.387
La Unión	10408	1/9/2019	1/6/2020	Incendio y Lienas Aliadas	$ 81
La Unión	11676	1/9/2019	1/6/2020	Incendio y Lienas Aliadas	$ 442
La Unión	11657	1/9/2019	1/6/2020	Seguro de Vehiculos	$ 850
					$ 2.841

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Comprende:

	... Diciembre 31 ... 2019	2018
Costo	1.242.417	1.082.916
Depreciación acumulada	(117.211)	(70.526)
Total	**1.125.206**	**1.012.390**

A continuación, se muestra el detalle de la propiedad, planta y equipo:

Activos al costo:

	Terreno	Edificio	Instalaciones	Equipo de oficina	Vehiculos	Total
Costo						
Enero 1, 2019	**388.720**	**675.003**	**13.403**	**5.789**	-	**1.082.916**
Adquisiciones	62.611	28.455	-	-	35.705	**127.771**
Adición por fusion de empresas	-	-	-	-	31.730	**31.730**
Saldo 31/12/2019	**451.331**	**704.459**	**13.403**	**5.789**	**67.435**	**1.242.417**

Depreciación acumulada:

	Edificio	Instalaciones	Equipo de oficina	Vehiculos	Total
Depreciación acumulada					
Enero 1, 2019	**(64.636)**	**(2.904)**	**(2.986)**	-	**(70.526)**
Depreciacion	(17.021)	(1.340)	(511)	(5.951)	**(24.823)**
Adición por fusion de empresas	-	-	348	(22.210)	**(21.862)**
Saldo 31/12/2019	**(81.657)**	**(4.244)**	**(3.148)**	**(28.161)**	**(117.211)**

7. CUENTAS POR PAGAR

Comprende:

		... Diciembre 31 ...	
		2019	2018
Proveedores	a)	12.955	25.957
Total		**12.955**	**25.957**

a) Facturas pendientes de pago por la adquisición de bienes y servicios propios de la operación de la compañía.

8. IMPUESTOS

8.1 Activos y pasivos por Impuestos corrientes:

		... Diciembre 31 ...	
		2019	2018
Activos por impuesto corriente:	a)		
Crédito tributario IR		1.026	1.251
Retenciones en la fuente		6.633	8.012
Subtotal		**7.659**	**9.263**
Pasivos por impuesto corriente:	b)		
Retenciones en la fuente IVA		918	916
Retenciones en la fuente de IR		353	192
Impuesto a la Renta por pagar		1.331	8.236
Subtotal		**2.602**	**9.344**

a) Comprende las retenciones en la fuente de impuesto a la renta del periodo y de años anteriores que formarán parte de la liquidación del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2019. **Ver nota 8.2**

b) Comprende las Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta y IVA efectuadas a proveedores de bienes y servicios que serán liquidadas en las declaraciones de estos impuestos en el mes de enero del 2020.

8.2 Impuesto a las ganancias

Sobre la utilidad gravable del periodo 2019 se aplica la tarifa de impuesto a la renta vigente para micro y pequeñas empresas (22%), en caso de que el Impuesto causado sea menor al Anticipo de Impuesto a la renta Determinado para el periodo corriente, este último se convertirá en el Impuesto Mínimo a pagar de acuerdo con lo establecido por la administración Tributaria.

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
Resultado del ejercicio	(8.441)	29.946
Diferencias permantes:		
(-) Participación trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles locales	14.491	7.492
Utilidad gravable	**6.050**	**37.438**
Determinación del pago:		
Impuesto causado	1.331	8.236
(-) Retenciones en la fuente del año	(6.633)	(8.012)
(-) Crédito tributario años anteriores	(1.026)	(1.251)
Saldo a favor del contribuyente	**(6.329)**	**(1.026)**

Según el art 94. Del Código Tributario la facultad de la administración tributaria para determinar la obligación tributaria sin que se requiera pronunciamiento previo caduca en tres años contado desde la fecha de declaración. Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde año 2016 al 2019, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

9. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Comprende:

		... Diciembre 31 ... 2019	2018
Depositos en garantia	a)	5.900	4.000
Total		**5.900**	**4.000**

a) Saldo corresponde a los depósitos iniciales efectuados por los clientes por las garantías estipuladas en los contratos de arrendamiento.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La sección 33 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes establece que las transacciones con partes relacionadas es toda transferencia de recursos u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cargue o no un precio.

Según lo establece la norma la entidad revelará la naturaleza de la relación con cada parte implicada, así como la información sobre las transacciones y saldos pendientes, incluyendo compromisos para la compensación de los efectos potenciales que la relación tiene en los estados financieros.

Durante el periodo 2019 la compañía mantiene los siguientes saldos con partes relacionadas:

a) Saldos

Cuentas por Pagar Relaciondas	Saldo al 31-12-2019	Saldo al 31-12-2018
Accionistas		
Jose Vergara Ramirez	6.380	-
Isidora Vergara Ramirez	6.372	-
Angela Vergara Ramirez	6.372	-
Compañías relacionadas		
Inmobiliaria Platina S.A.	13.500	-
Comin CIA. LTDA.	923	-
Distribuidora Comercializadora Inmolara Dismolara S.A.	-	108.526
Representaciones y Agencias Bolivarianas S.A.	30.000	-
Total	**63.547**	**108.526**

b) **Transacciones**

Relaciondas	Transacción	N°	Monto
Angela Vergara Ramirez	Dividendos	6	26.472
Isidora Vergara Ramirez	Dividendos	6	26.472
Jose Vergara Ramirez	Dividendos	6	26.480
Distribuidora Comercial Inmolara Dismclara S.A.	Fusión	1	(108.525)
Inmobiliaria Platina S.A.	Préstamos	2	13.500
Representaciones y Agencias Bolivarianas S.A.	Préstamos	1	30.000

- Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabos estas operaciones son equiparables a las realizadas con terceros.

11. PATRIMONIO

Comprende:

		... Diciembre 31 ... 2019	2018
Capital	a)	39.800	4.000
Reserva legal	b)	619.255	666.293
Resultados Acumulados	c)	409.748	268.031
Resultado del ejercicio		(9.772)	21.710
Total		**1.059.031**	**960.034**

a) Al 31 de diciembre del 2019, El Capital Social está constituido por 39.800 acciones de $ 1 cada una distribuidas de la siguiente forma:

Accionistas	No. de acciones	Capital en US$	Participación
Jose Vergara Ramirez	13.266	$ 13.266	33,332%
Isidora Vergara Ramirez	13.266	$ 13.266	33,332%
Angela Vergara Ramirez	13.268	$ 13.268	33,337%
Total	**39.800**	**$ 39.800**	**100%**

FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE INMOBILIARIA JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR A DISTRIBUIDORA COMERCIALIZADORA INMOLARA DISMOLARA S.A.

En la ciudad de Guayaquil, el 27 de junio del año 2018, ante él Doctor Humberto Moya Flores, Notario Titular Trigésimo Octavo del Cantón se realizó mediante escritura pública No. 2018-09-01-038-P02667, LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE "DISTRIBUIDORA COMERCIALIZADORA INMOLARA DISMOLARA S.A." POR LA COMPAÑÍA "JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR", AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL; POR LA CUANTIA US $ 35.800.

JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, como consecuencia de la fusión por absorción, acepta la transferencia de la totalidad del patrimonio de la compañía DISTRIBUIDORA COMERCIALIZADORA INMOLARA DISMOLARA S.A. activos, pasivos y demás cuentas que constan en el balance final, por lo tanto, se aumentó el capital suscrito de la compañía JARDINES DEL NORTE S.A. JARDINOR, en la suma de US $35.800.00 a más del existente, de tal forma que en el futuro la compañía gire con un capital social de US $ 39.800.00, y que dicho aumento se lo efectúa mediante la emisión de 35.800.00 nuevas acciones ordinarias y nominativas a un valor de US $1.00 cada una de ellas, las mismas que serán suscritas y pagadas en base a la fusión por absorción antes mencionada.

b) Reservas

Comprende:

	... Diciembre 31 ...	
	2019	**2018**
Reserva Legal	3.175	2.589
Reserva Facultativa	-	57.714
Reserva de Capital	15.148	5.058
Reserva pro Avaluo	600.932	600.932
Total	**619.255**	**666.293**

La Ley General de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del

capital pagado, al 31 de diciembre del 2019 la Reserva se mantiene en US$ 3.175 equivalente al 7.98% del Capital Social.

c) **Resultados Acumulados**

Comprende:

	... Diciembre 31 ...	
	2019	2018
Pérdida acumulada de años anteriores	(21.869)	-
Adopción NIIF primera vez	431.616	268.031
Total	**409.747**	**268.031**

12. INGRESOS, COSTOS Y GASTOS POR SU FUNCIÓN Y NATURALEZA

Comprende:

	... Diciembre 31 ...
Ingresos Operacionales	**2019**
Arrendamientos	82.917
Total	**82.917**

A continuación, un resumen de los gastos clasificados por su función y naturaleza en el periodo 2019:

Rubro	Costos	Gasto Administrativo	Gastos financieros	Total
Sueldos	-	-	-	-
Beneficios sociales	-	-	-	-
Honorarios	-	25.861	-	25.861
Seguros	-	3.843	-	3.843
Depreciación	25.532	-	-	25.532
Suministros y materiales	-	65	-	65
Mantenimiento	21.545	-	-	21.545
Servicios Básicos	-	1.443	-	1.443
Impuestos y contribuciones	-	10.814	-	10.814
Programas, software y licencias	-	85	-	85
Otros gastos	-	650	-	650
Gastos no deducibles	-	1.445	-	1.445
Gastos bancarios	-	-	75	75
Total	**47.077**	**44.206**	**75**	**91.358**

13. CONTRATOS

Comprende un resumen de los principales contratos de la compañía que finalizaron en diciembre del periodo 2019:

ARRENDATARIO	Materia del Contrato	Fecha de Inicio	Plazo	Estado	Canon
MASS ILUMINACION C. LTDA. MASILUMINA	Arrendamiento	1/4/2013	Indefinido	Vigente	600
MASS ILUMINACION C. LTDA. MASILUMINA	Arrendamiento	1/11/2016	1 años	Vigente	1.000
PROVEEDORES ECUATORIANOS TIERRA Y MAR S.A. PROECUATIMAR	Arrendamiento	1/5/2019	1 años	Vigente	1.400

14. HECHOS POSTERIORES DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación del presente informe no se presentaron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados financieros en el periodo sobre el que se informa, sin embargo, es importante mencionar el siguiente acontecimiento que podría tener un impacto significativo en los Estados financieros del año 2020:

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al COVID-19 como una pandemia y a partir de dicha fecha el Gobierno de Ecuador ha decretado el estado de excepción y de emergencia sanitaria en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 trae incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. El impacto general en las operaciones de la Compañía dependerá en gran medida de la actividad económica que estas ejerzan y de qué tan rápido se reanude la actividad económica en el país y a nivel mundial. La administración de la Compañía se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin minimizar los impactos en sus operaciones.