

128517

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2010 y 2009



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios
INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886
E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

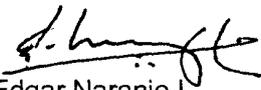
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, su desempeño financiero y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.



28 de febrero del 2011
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015



INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVO</u>	Años terminados al	
	2010	2009
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo (Nota C)	63,724	149,209
Cuentas por cobrar (Nota D)	332,927	34,678
Gastos pagados por anticipado		2,400
Total Activo Corriente	396,651	186,287
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota E)	1,143,628	1,211,936
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	2,202	2,202
TOTAL ACTIVO	1,542,481	1,400,425
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE		
Cuentas por pagar	3,249	5,784
	3,249	5,784
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota F)	336,524	280,852
PATRIMONIO (Nota G)		
Capital social	1,201,526	1,201,526
Reserva legal	4,446	
Resultados acumulados	(3,264)	(87,737)
	1,202,708	1,113,789
TOTAL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS	1,542,481	1,400,425

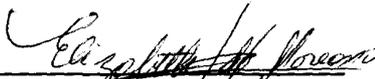

 Sra. Elizabeth Altamirano
 Gerente General


 CPA Ingrid Sanisaca
 Contadora General

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
INGRESOS DE OPERACION:		
Alquileres	245,522	192,122
Reembolsos de gastos	48,460	37,664
Otros	7,205	375
	<u>301,187</u>	<u>230,161</u>
COSTO Y GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de administración	187,432	218,094
Gastos de gestión	227	76
Gastos de viaje	1,021	1,025
Gastos de ventas	1,275	13,512
Gastos financieros	992	1,040
Otros	651	1,675
	<u>191,598</u>	<u>235,422</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	109,589	(5,261)
Impuesto a la Renta (Nota H)	20,670	
Utilidad Neta	<u>88,919</u>	<u>(5,261)</u>


 Sra. Elizabeth Altamirano
Gerente General


 CPA. Ingrid Sanisaca
Contadora General

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.
ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS SOCIOS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 1 de enero de 2009	1,201,526		(82,476)
Pérdida neta			(5,261)
Saldo al 1 de enero del 2010	1,201,526		(87,737)
Utilidad del ejercicio			88,919
Constitución de reservas		4,446	(4,446)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>1,201,526</u>	<u>4,446</u>	<u>(3,264)</u>


 Sra. Elizabeth Altamirano
Gerente General


 CPA. Ingrid Sanisaca
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2010	2009
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	88,919	(5,261)
Transacciones que no representan movimientos del efectivo		
Depreciaciones	68,308	68,192
Amortización de cargos diferidos		6,262
	<u>157,227</u>	<u>69,193</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN:		
Cuentas por cobrar	(298,249)	(11,682)
Gastos pagados por anticipado	2,400	(288)
Otros activos		22,606
Cuentas por pagar	(2,535)	(1,839)
	<u>(298,384)</u>	<u>8,797</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(141,157)</u>	<u>77,990</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos		(4,541)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>0</u>	<u>(4,541)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos a accionistas		(20,000)
Pasivo a largo plazo	55,672	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>55,672</u>	<u>(20,000)</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO	(85,485)	53,449
Saldo del efectivo al inicio del año	149,209	95,760
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>63,724</u>	<u>149,209</u>


 Sra. Elizabeth Alfamirano
 Gerente General


 CPA. Ingrid Sanisaca
 Contadora General

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.:

La Compañía fue constituida el 20 de septiembre del 2007, de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Fue inscrita en el Registro Mercantil, el 4 de octubre del 2007, siendo su actividad económica principal la compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles. Según su objeto social de constitución, la Compañía se dedicará también al desarrollo de proyectos de construcción y remodelación de toda clase de edificaciones, a la construcción y remodelación de toda clase de inmuebles, entre otras actividades relacionadas con el sector de la construcción.

Mediante escritura pública del 7 de octubre del 2008, la Compañía aumentó de capital social a US\$1,201,526. Este aumento de capital se realizó a través de la aportación del departamento ubicado en la Urbanización "Bosques de Castilla y del Condominio "Onyx", ubicado en la Urbanización Kennedy Norte. Estos inmuebles constituyen el principal activo de la Compañía.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Las propiedades, maquinarias y equipos: Están registrados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Instalaciones	10
Equipos de computación	3

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Activos diferidos: Corresponden a gastos de constitución y pre-operacionales. Hasta el 31 de diciembre del 2009 se amortizaron completamente.

Ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDolar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Caja	900	900
Banco local	(1) 62,824	148,309
	<u>63,724</u>	<u>149,209</u>

(1) Corresponde a depósitos mantenidos en la cuenta corriente del Banco Produbanco S. A.

D. CUENTAS POR COBRAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Clientes (alquileres)	9,456	6,097
Anticipos a proveedores	530	6,646
Retenciones e impuestos	22,941	21,935
Documento por cobrar	(1) 300,000	
	<u>332,927</u>	<u>34,678</u>

(1) Corresponde a préstamo otorgados a la Compañía Concrecorp S.A. con un interés del 12% anual.

E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo al 01/01/2010	Adiciones	Saldo al 31/12/2010
Edificios	1,201,126		1,201,126
Muebles y enseres	13,204		13,204
Equipos de oficina	51,616		51,616
Instalaciones	14,872		14,872
Equipos de computación	847		847
	<u>1,281,665</u>		<u>1,281,665</u>
Depreciación acumulada	(69,729)	(68,308)	(138,037)
	<u>1,211,936</u>	<u>(68,308)</u>	<u>1,143,628</u>

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**F. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Incluye principalmente US\$298,230 por pagar al Socio de la Compañía y US\$37,708 recibidos como depósitos en garantía para el arriendo de las oficinas en el Condominio "Onyx".

G. PATRIMONIO:

Capital social: El capital social está constituido por 1,201,526 participaciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de las pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

H. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

La Compañía no mantiene trabajadores por lo que no registra participación del 15% por utilidades.

La provisión se calcula aplicando la tasa del 25% sobre la utilidad tributable anual. La Ley Tributaria permite a las Sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido, lo que reduce la tarifa al 15%. Esa reinversión se debe hacer en maquinaria o equipo nuevo y el aumento de capital social inscrito en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel que se generaron las utilidades materia de reinversión. A continuación el detalle del cálculo:

Utilidad antes de Impuesto a la renta	109,589
Gastos no deducibles	651
Amortización de pérdidas	(27,560)
Base para cálculo de impuesto a la renta	<u>82,680</u>
Impuesto a la renta causado	<u>20,670</u>

I. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.