



Accountants &
business advisers



INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31
de
diciembre del 2011 y
2010

**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 2011 y 2010, 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 Rios, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

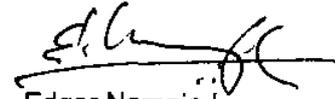
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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.

PKF&Co.

28 de febrero del 2012
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>	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo (Nota C)	258.910	63.724
Cuentas por cobrar (Nota D)	321.769	332.927
Total Activo Corriente	580.679	396.651
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota E)	1.075.321	1.143.628
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	2.202	2.202
TOTAL ACTIVO	1.658.202	1.542.481
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE		
Cuentas por pagar	4.409	3.249
	4.409	3.249
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota F)	338.928	336.524
PATRIMONIO (Nota G)		336.524
Capital social	1.201.526	1.201.526
Reserva legal	10.054	4.446
Resultados acumulados	103.285	(3.264)
	1.314.865	1.202.708
TOTAL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS	1.658.202	1.542.481



Elizabeth Altamirano
 Sra. Elizabeth Altamirano
 Gerente General

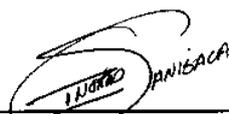
Ingrid Sanisaca
 CPA. Ingrid Sanisaca
 Contadora General

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2011	2010
INGRESOS DE OPERACION:		
Alquileres	279.781	245.522
Reembolsos de gastos	55.407	48.460
Otros	1.910	7.205
	<u>337.099</u>	<u>301.187</u>
COSTO Y GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de administración	187.237	187.432
Gastos de gestión		227
Gastos de viaje	859	1.021
Gastos de ventas		1.275
Gastos financieros	121	992
Otros	995	651
	<u>189.211</u>	<u>191.598</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	147.887	109.589
Impuesto a la Renta (Nota H)	<u>35.732</u>	<u>20.670</u>
Utilidad Neta	<u>112.155</u>	<u>88.919</u>

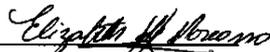

 Sra. Elizabeth Altamirano
 Gerente General


 CPA- Ingrid Sanisaca
 Contadora General

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS SOCIOS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados
Saldo al 1 de enero de 2010	1.201.526		(87.735)
Utilidad del ejercicio			88.919
Constitución de reservas		4.446	(4.446)
Saldo al 1 de enero del 2011	1.201.526	4.446	(3.262)
Utilidad del ejercicio			112.155
Constitución de reservas		5.608	(5.608)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>1.201.526</u>	<u>10.054</u>	<u>103.285</u>


 Sra. Elizabeth Altamirano
Gerente General

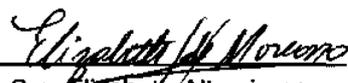

 CPA. Ingrid Sanisaca
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2011	2010
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	112.155	88.919
Transacciones que no representan movimientos del efectivo	112.155	88.919
Depreciaciones	68.308	68.308
	<u>180.463</u>	<u>157.227</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN:		
Cuentas por cobrar	11.159	(298.249)
Gastos pagados por anticipado		2.400
Cuentas por pagar	574	(2.535)
	<u>11.732</u>	<u>(298.384)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>192.196</u>	<u>(141.157)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos a accionistas		
Pasivo a largo plazo	2.990	55.672
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>2.990</u>	<u>55.672</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO	195.186	(85.485)
Saldo del efectivo al inicio del año	63.724	149.209
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>258.910</u>	<u>63.724</u>


 Sra. Elizabeth Altamirano
 Gerente General


 CPA. Ingrid Sanisaca
 Contadora General

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(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:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Instalaciones	10
Equipos de computación	3

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.

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**C. EFFECTIVO:**

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Caja	900	900
Banco local	(1) 258,010	62,824
	<u>258,910</u>	<u>63,724</u>

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

D. CUENTAS POR COBRAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Cientes (alquileres)	12,392	9,456
Anticipos a proveedores	997	530
Retenciones e impuestos	8,378	22,941
Documento por cobrar	(1) 300,000	300,000
	<u>321,767</u>	<u>332,927</u>

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

E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo al	Adiciones	Saldo al
	01/01/2011		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	<u>(138,037)</u>	<u>(68,308)</u>	<u>(206,345)</u>
	<u>1,211,936</u>	<u>(68,308)</u>	<u>1,075,321</u>

F. PASIVO A LARGO PLAZO:

Incluye principalmente US\$298,230 por pagar al Socio de la Compañía y US\$4,698 recibidos como depósitos en garantía para el arriendo de las oficinas en el Condominio "Onyx".

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

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 periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo 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.

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente, A continuación el detalle del cálculo:

Utilidad antes de Impuesto a la renta	147,887
Gastos no deducibles	995
Base para cálculo de impuesto a la renta	<u>148,882</u>
<i>Impuesto a la renta causado</i>	<u>35,732</u>

I. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICl.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2012.

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**J. HECHOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.