



Accountants &
business advisers

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2012 y 2011

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**, los que incluyen los estados sobre la posición financiera por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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 financiera explicativa (Expresados en USDólares). Conforme lo exigido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1, se presenta estados financieros comparativos, tomando como referencia los ajustados al 1 de enero del 2012, tal como lo dispone la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. 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. Nuestros exámenes se efectuaron 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.



Accountants &
business advisers

2

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

28 de marzo del 2013
Guayaquil, Ecuador

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

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVOS</u>	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
ACTIVOS CIRCULANTES		
Efectivo (Nota C)	823,965	258,910
Cuentas por cobrar (Nota D)	32,345	321,769
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	856,309	580,679
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	1,007,342	1,075,321
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	2,202	2,202
TOTAL ACTIVOS	1,865,853	1,658,202
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CIRCULANTES:		
Cuentas por pagar	71,835	4,409
	71,835	4,409
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota F)	342,420	338,928
PATRIMONIO (Nota G)		
Capital social	1,201,526	1,201,526
Reserva legal	10,054	10,054
Resultados acumulados	271,504	103,285
	1,483,083	1,314,865
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1,897,338	1,658,202

 Sra. Elizabeth Altamirano Gerente General	 CPA. Ingrid Sanisaca Contadora General
--	--

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2012	2011
INGRESOS DE OPERACION:		
Alquileres	292,749	279,781
Reembolsos de gastos	57,868	55,407
Otros	66,512	1,910
	<u>417,129</u>	<u>337,098</u>
COSTO Y GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de administración	216,598	187,237
Gastos de gestión	60	
Gastos de viaje	506	859
Gastos financieros	77	121
Otros	185	995
	<u>217,426</u>	<u>189,211</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	199,703	147,887
Impuesto a la Renta (Nota H)	31,484	35,732
Utilidad Neta	<u><u>168,219</u></u>	<u><u>112,155</u></u>

 Sra. Elizabeth Altamirano Gerente General	 CPA. Ingrid Sanisaca Contadora General
--	--

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en USDólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados
Saldo al 1 de enero de 2011	1,201,526	4,446	(3,262)
Utilidad del ejercicio			112,155
Constitución de reservas		5,608	(5,608)
Saldo al 1 de enero del 2012	1,201,526	10,054	103,285
Utilidad del ejercicio			168,219
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>1,201,526</u>	<u>10,054</u>	<u>271,504</u>

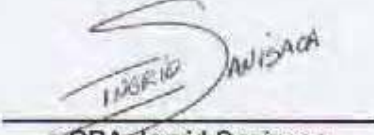
 Sra. Elizabeth Altamirano Gerente General	 CPA. Ingrid Sanisaca Contadora General
--	--

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2012	2011
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	168,219	112,155
Transacciones que no representan movimientos del efectivo		
Depreciaciones	67,979	68,308
	<u>236,197</u>	<u>180,463</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN:		
Cuentas por cobrar	(10,578)	11,159
Cuentas por pagar	35,041	574
	<u>24,463</u>	<u>11,733</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>260,661</u>	<u>192,196</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo	3,492	2,990
Importe proveniente de préstamos otorgados	300,000	
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>303,492</u>	<u>2,990</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO	564,153	195,186
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>258,910</u>	<u>63,724</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>823,063</u></u>	<u><u>258,910</u></u>

 Sra. Elizabeth Altamirano Gerente General	 CPA. Ingrid Sanisaca Contadora General
---	---

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA JTMA CÍA. 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:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2011.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2009 hacia atrás, se basaba en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que eran la traducción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados sobre la base de las NIIF.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2012, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2012.

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

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

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 USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Caja		900	900
Banco local	(1)	823,065	258,010
		<u>823,965</u>	<u>258,910</u>

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

D. CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Clientes (alquileres)		2,526	12,392
Anticipos a proveedores		202	997
Retenciones e impuestos		29,617	8,378
Documento por cobrar	(1)		300,000
		<u>32,345</u>	<u>321,767</u>

(1) Corresponde a préstamo otorgado a la Compañía Concrecorp S.A. con interés en el año 2012 del 12%, que fue cancelado en su totalidad.

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

	Saldo al 01/01/2011	Adiciones	Saldo al 31/12/2012
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	(206,345)	(67,979)	(274,324)
	<u>1,075,321</u>	<u>(67,979)</u>	<u>1,007,342</u>

F. PASIVO A LARGO PLAZO:

En el 2012, incluye US\$298,230 por pagar al Socio de la Compañía y US\$44,189 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: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

H. 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:

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**H. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

	2012	2011
Utilidad antes de Impuesto a la renta	199,703	147,887
Ingresos exentos	63,000	
Gastos no deducibles	185	995
Base para cálculo de impuesto a la renta	136,888	148,882
Impuesto a la renta causado	31,484	35,732

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.ICI.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.

A partir del 1 de enero del 2012 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. No se determinaron ajustes a los estados financieros del año 2011.

J. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.