

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 de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, 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).

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.

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 de 2013 y 2012, 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.

21 de marzo de 2014
Guayaquil, Ecuador



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

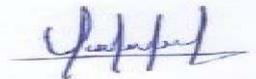
INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVOS</u>	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	540.450	823.965
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	39.277	32.345
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	579.728	856.309
PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota E)	939.316	1.007.342
INVERSIONES A LARGO PLAZO (Nota F)	207.089	
DEPOSITOS EN GARANTIA	2.202	2.202
TOTAL ACTIVOS	1.728.336	1.865.853
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar	13.510	8.866
Impuesto a la renta (Nota I)	32.269	31.484
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	45.779	40.350
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota G)	341.075	342.420
PATRIMONIO (Nota H)		
Capital social	1.201.526	1.201.526
Reserva legal	18.465	10.054
Resultados acumulados	121.491	271.504
TOTAL PATRIMONIO	1.341.482	1.483.083
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.728.336	1.865.853



Sra. Elizabeth Altamirano
Gerente General

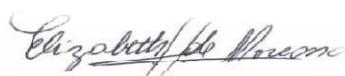


CPA. Erika Barragán
Contadora General

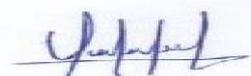
INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Alquileres	314.078	292.749
Reembolsos de gastos	64.493	57.868
Otros	9.798	66.512
	<u>388.368</u>	<u>417.129</u>
GASTOS:		
Gastos de administración	226.415	216.598
Gastos de gestión	71	60
Gastos de viaje	7.428	506
Gastos financieros	205	77
Otros	490	185
	<u>234.608</u>	<u>217.426</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	153.760	199.703
Impuesto a la Renta (Nota I)	32.269	31.484
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>121.490</u>	<u>168.219</u>



Sra. Elizabeth Altamirano
Gerente General



CPA. Erika Barragán
Contadora General

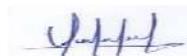
INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 1 de enero de 2012	1.201.526	10.054	103.285
Utilidad del ejercicio			168.219
Saldo al 1 de enero de 2013	1.201.526	10.054	271.504
Utilidad del ejercicio			121.490
Pago de Dividendos			(263.092)
Constitución de reservas		8.411	(8.411)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>1.201.526</u>	<u>18.465</u>	<u>121.491</u>



Sra. Elizabeth Altamirano
Gerente General



CPA. Erika Barragán
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

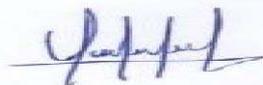
INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	121.490	168.219
Ajustes por:		
Depreciación	68.026	67.979
	<u>189.516</u>	<u>236.198</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas por cobrar	(6.932)	(9.676)
Cuentas por pagar	5.429	35.041
	<u>(1.503)</u>	<u>25.365</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>188.013</u>	<u>261.563</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones a largo plazo	(207.089)	
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(207.089)</u>	
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo	(1.346)	3.492
Pago de dividendos	(263.092)	
Importe proveniente de préstamos otorgados		300.000
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(264.438)</u>	<u>303.492</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(283.514)	565.055
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>823.965</u>	<u>258.910</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>540.450</u></u>	<u><u>823.965</u></u>



Sra. Elizabeth Altamirano
Gerente General



CPA. Erika Barragán
Contadora General

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.:

La Compañía fue constituida el 20 de septiembre de 2007, de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Fue inscrita en el Registro Mercantil, el 4 de octubre de 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 de 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, de acuerdo con los Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

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).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. 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 cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Las propiedades 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 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

Cuentas por cobrar: Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por las ventas de productos y servicios en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de los alquileres en el curso normal de las operaciones de la Compañía y se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y se transfieren los riesgos al arrendatario.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional, y riesgos de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio.
- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo.
- Riesgo operacional.

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en USDólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

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 Administración hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía 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.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

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

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como.

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Caja		900	900
Banco local	(1)	539,550	823,065
		<u>540,450</u>	<u>823,965</u>

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

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Cientes (alquileres)		9,761	2,526
Anticipos a proveedores		426	202
Retenciones e impuestos	(1)	29,090	29,617
		<u>39,277</u>	<u>32,345</u>

(1) Incluye principalmente retenciones del impuesto a la renta del período por US\$23,371.

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

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2013</u>
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>(274,323)</u>	<u>(68,026)</u>	<u>(342,349)</u>
	<u>1,007,342</u>	<u>(68,026)</u>	<u>939,316</u>

F. INVERSIONES A LARGO PLAZO:

<u>Institución</u>	<u>Fecha</u>		<u>Tasa</u>	<u>Valor Nominal</u> <u>(US\$)</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2013</u>
	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>			
Banco Pichincha C.A.					100,000
Banco del Pacífico S.A.				90	7
Esculapio S.A.	08/03/2013	08/03/2018	8.00%	1,315	7,082
Indusur Industrial del Sur S.A.	31/08/2012	31/08/2017	7.50%	86,890	50,396
L'iris S.A.	26/10/2012	26/10/2018	8.00%	<u>50,332</u>	<u>49,604</u>
				<u>138,627</u>	<u>207,089</u>

G. PASIVOS A LARGO PLAZO:

Incluye principalmente US\$298,230 por pagar al Socio de la Compañía y US\$42,844 recibidos como depósitos en garantía para el arriendo de las oficinas en el Condominio "Onyx".

H. 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.

I. IMPUESTO A LA RENTA:

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen 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, están sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

I. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

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

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2013	2012
Utilidad contable	153,760	199,703
Menos: Ingresos exentos	7,570	63,000
Más: Gastos no deducibles	488	185
Base para cálculo de impuesto a la renta	146,678	136,888
Impuesto a la renta causado	32,269	31,484

J. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en

Dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**K. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

L. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre de 2013 y 2012