



INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al 31 de
diciembre de 2016

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).
2. 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 CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2016, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.

Base para la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
5. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la entidad.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 10.1 Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 10.2 Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
 - 10.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- 10.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 10.5 Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
12. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
13. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

14. 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 la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.



13 de marzo de 2017
Guayaquil, Ecuador

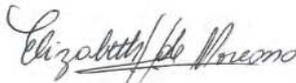


Edgar Naranjo L
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No.015

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

(Expresados en USDólares)

| | Al 31 de diciembre de | |
|--|------------------------------|-------------------------|
| | 2016 | 2015 |
| <u>ACTIVOS</u> | | |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D) | 160,061 | 149,234 |
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota E) | 20,587 | 22,836 |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota F) | 13,132 | |
| Activos por impuestos corrientes (Nota G) | <u>28,862</u> | <u>28,505</u> |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | 222,642 | 200,575 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | |
| Propiedad y equipo (Nota H) | 757,915 | 825,940 |
| Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento (Nota I) | 313,963 | 290,439 |
| Otros activos no corrientes | <u>142,202</u> | <u>142,202</u> |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | 1,214,080 | 1,258,581 |
| TOTAL ACTIVOS | <u>1,436,722</u> | <u>1,459,156</u> |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u> | | |
| PASIVOS CORRIENTES: | | |
| Cuentas y documentos por pagar no relacionadas | 4,867 | 1,547 |
| Otras obligaciones corrientes (Nota J) | <u>33,433</u> | <u>38,789</u> |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | 38,300 | 40,336 |
| PASIVOS NO CORRIENTES: | | |
| Obligaciones a largo plazo (Nota K) | <u>38,894</u> | <u>44,744</u> |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | 38,894 | 44,744 |
| PATRIMONIO (Nota L) | | |
| Capital social | 1,201,526 | 1,201,526 |
| Reserva legal | 38,623 | 31,546 |
| Resultados acumulados | <u>119,379</u> | <u>141,004</u> |
| TOTAL PATRIMONIO | 1,359,528 | 1,374,076 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | <u>1,436,722</u> | <u>1,459,156</u> |



Elizabeth Altamirano
Gerente General

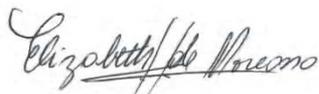


Lellan S.A.
Contadora

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

(Expresados en USDólares)

| | Años terminados al 31 de diciembre de | |
|--|--|-----------------------|
| | 2016 | 2015 |
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: | | |
| Alquileres | 314,867 | 299,576 |
| Reembolso de gastos | 68,176 | 79,096 |
| Otros ingresos (Nota M) | <u>23,452</u> | <u>26,948</u> |
| | 406,495 | 405,620 |
| GASTOS | | |
| Gastos administrativos y ventas (Nota N) | 258,190 | 231,948 |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | 148,305 | 173,672 |
| Impuesto a la renta (Nota O) | 28,926 | 32,668 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | <u><u>119,379</u></u> | <u><u>141,004</u></u> |



Elizabeth Altamirano
Gerente General



Lellan S.A.
Contadora

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresados en USDólares)

| | Capital social | Reserva Legal | Resultados Acumulados |
|----------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2015 | 1,201,526 | 24,539 | 140,130 |
| Transferencia a reservas | | 7,007 | (7,007) |
| Pago de Dividendos | | | (133,123) |
| Utilidad del ejercicio | | | 141,004 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015 | 1,201,526 | 31,546 | 141,004 |
| Pago de Dividendos | | | (133,927) |
| Transferencia a reservas | | 7,077 | (7,077) |
| Utilidad del ejercicio | | | 119,379 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2016 | 1,201,526 | 38,623 | 119,379 |



Elizabeth Altamirano
Gerente General



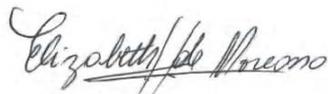
Lellan S.A.
Contadora

Veá notas a los estados financieros

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

| | Años terminados al 31 de diciembre de | |
|---|--|----------------|
| | 2016 | 2015 |
| CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 119,379 | 141,004 |
| Depreciación | 68,025 | 45,350 |
| | <u>187,404</u> | <u>186,354</u> |
| Cambios netos en activos y pasivos corrientes: | | |
| Cuentas y documentos por cobrar | (64,135) | 66,366 |
| Cuentas y documentos por pagar | (2,039) | (6,544) |
| | <u>(66,174)</u> | <u>59,822</u> |
| EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u>121,230</u> | <u>246,176</u> |



Elizabeth Altamirano
Gerente General

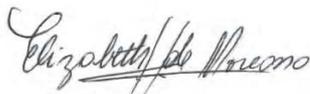


Lellan S.A.
Contadora

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

| | 31 de diciembre de | |
|--|--------------------|------------------|
| | 2016 | 2015 |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Efectivo recibido de clientes | 317,042 | 360,154 |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados | (219,264) | (140,926) |
| Otros ingresos | 23,452 | 26,948 |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | 121,230 | 246,176 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Préstamos a terceros | | (140,000) |
| Inversiones a largo plazo neto | 23,524 | 86,784 |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSION | 23,524 | (53,216) |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Pasivo a Largo Plazo | | (298,230) |
| Dividendos pagados | (133,927) | (133,123) |
| EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | (133,927) | (431,353) |
| AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 10,827 | (238,393) |
| SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | 149,234 | 387,627 |
| SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | 160,061 | 149,234 |



Elizabeth Altamirano
Gerente General



Lellan S.A.
Contadora

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA JTMA CIA. 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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con autorización de fecha 24 de febrero de 2017 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Socios para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2016). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

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, por lo que están 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.

Instrumentos financieros:

Reconocimiento inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**
(Continuación)

Cuentas por cobrar a clientes: Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por el arrendamiento de bienes inmuebles. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

Cuentas por pagar a proveedores: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Obligaciones con relacionadas: Se originan principalmente por las compras de aluminio y químicos.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Propiedad y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción, se capitalizan.

La vida útil estimada de propiedad y equipos es como sigue:

| | <u>Años</u> | <u>%</u> |
|--------------------|-------------|----------|
| Muebles y enseres | 10 | 10 |
| Inmuebles | 20 | 10 |
| Equipos de Oficina | 10 | 5 |

El gasto por depreciación de la propiedad y equipos se lo registra en los resultados del año.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedad y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración no estableció un valor residual al costo de la propiedad y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Impuesto 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.

La normativa tributaria vigente 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. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, 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.

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**
(Continuación)

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece la Sección 23 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la comercialización y distribución de toda clase de químicos, aluminio y derivados se reconocen en la medida que los productos han sido vendidos, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revelación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.
- d) Incorporar un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.
- e) Aclara que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.
- f) Alinea la definición de “parte relacionada” con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**C. INFORMACION SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:**

A continuación se presentan la estimación y juicio contable que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Estimación de vidas útiles de edificios, maquinarias y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|-------------|-----|------------------------------|----------------|
| | | 2016 | 2015 |
| Caja | | 900 | 900 |
| Banco local | (1) | 159,161 | 148,334 |
| | | <u>160,061</u> | <u>149,234</u> |

(1) Corresponde a saldo conciliado en cuenta corriente 0201301775-2 de Banco de la Producción S.A. Produbanco.

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|----------------------|-----|------------------------------|---------------|
| | | 2016 | 2015 |
| Clientes | | 17,971 | 20,148 |
| Intereses por cobrar | (1) | 2,616 | 2,688 |
| | | <u>20,587</u> | <u>22,836</u> |

(1) Corresponde a intereses generados en portafolio de inversiones (Ver Nota I).

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS:

Corresponde a la contribución sobre los bienes inmuebles y derechos representativos de capital de los titulares no residentes en el país; la Compañía es sustituto (responsable) de dicha contribución (Ver Nota P).

G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|---|-----|------------------------------|---------------|
| | | 2016 | 2015 |
| Retenciones de impuesto al valor agregado | (1) | 4,438 | 4,539 |
| Retención en la fuente de impuesto a la renta | (2) | 24,424 | 23,966 |
| | | <u>28,862</u> | <u>28,505</u> |

(1) Corresponde a retenciones de impuesto al valor agregado efectuadas durante el período.

(2) Corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuadas durante el período.

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**H. PROPIEDAD Y EQUIPO:**

| | <u>Saldo al</u> <u>01/01/2016</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Saldo al</u> <u>31/12/2017</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>455,725</u> | <u>68,025</u> | <u>527,750</u> |
| | <u>825,940</u> | <u>(68,025)</u> | <u>757,915</u> |

I. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:

| <u>Institución</u> | <u>Fecha</u> | | <u>Tasa</u> | <u>Valor Nominal (US\$)</u> | <u>Saldo al 31/12/2016</u> | <u>Saldo al 31/12/2015</u> |
|---------------------------------|---------------|--------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | <u>Inicio</u> | <u>Vencimiento</u> | | | | |
| Envases del Litoral S.A. | 01/03/2014 | 11/03/2019 | 8.00% | 68,809 | 48,466 | 43,674 |
| Centuriosa S.A. | 01/03/2014 | 11/03/2019 | 8.00% | 68,809 | 32,070 | 48,840 |
| Esculapio S.A. | 08/03/2013 | 08/03/2018 | 8.00% | 19,039 | 8,528 | 8,582 |
| Indusur Industrial del Sur S.A. | 31/08/2012 | 31/08/2017 | 7.50% | 73,055 | | 35,222 |
| L'iris S.A. | 26/10/2012 | 26/10/2018 | 8.00% | 50,332 | 3,083 | 43,491 |
| Telconet | N/D | N/D | N/D | N/D | 73,631 | 21,637 |
| Exofrut S.A. | 27/05/2014 | 27/05/2019 | 8.00% | 59,389 | 37,881 | 44,191 |
| Quimipac S.A. | 18/07/2014 | 18/07/2019 | 8.00% | 60,642 | 32,442 | 44,802 |
| Calbaq | 22/01/2013 | 22/01/2018 | 8.00% | 62,782 | 15,754 | |
| Corporacion El Rosado | 21/09/2015 | 21/09/2019 | 7.00% | 70,452 | 47,026 | |
| Motortrack | 06/03/2015 | 06/03/2018 | 8.00% | 15,192 | 15,082 | |
| | | | | | <u>313,963</u> | <u>290,439</u> |

N/D = No Disponible

J. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

| | <u>Al 31 de diciembre de</u> | |
|---|------------------------------|---------------|
| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta | 306 | 586 |
| Retenciones de impuesto al valor agregado | 4,201 | 649 |
| Impuesto a la renta del ejercicio (Ver Nota O) | 28,926 | 32,668 |
| Impuesto al valor agregado | | 4,078 |
| Otros | | 808 |
| | <u>33,433</u> | <u>38,789</u> |

K. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:

Corresponden a depósitos en garantía para el arriendo de las oficinas en el Condominio Onyx.

L. PATRIMONIO:

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

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**L. PATRIMONIO:** (Continuación)

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 socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

M. OTROS INGRESOS:

Incluye principalmente intereses ganados en inversiones.

N. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:

| | Años terminados al | |
|--------------------------|---------------------------|----------------|
| | 2016 | 2015 |
| Honorarios | 14,712 | 17,983 |
| Arriendo | 3,600 | 3,600 |
| Suministros y materiales | 4,028 | 5,909 |
| Depreciación | 68,025 | 45,350 |
| Mantenimiento | 113,786 | 98,632 |
| Seguros | 5,054 | 3,799 |
| Servicios básicos | 6,193 | 5,773 |
| Otros | 42,792 | 50,902 |
| | 258,190 | 231,948 |

O. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menos imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**O. 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 participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|----------------|
| Utilidad contable | 148,305 | 173,672 |
| Menos: Ingresos exentos | 23,452 | 26,948 |
| Más: Gastos no deducibles (1) | 6,629 | 1,767 |
| Base para cálculo de impuesto a la renta | <u>131,482</u> | <u>148,491</u> |
| Impuesto a la renta causado | <u>28,926</u> | <u>32,668</u> |

(1) En el 2016 incluye principalmente US\$4,455 que corresponden a la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del año 2015 (Ver Nota P).

P. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva, que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (US\$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme la siguiente tabla:

| <u>Remuneración USD</u> | | <u>Tarifa mensual</u> | <u>Equivalente en días de remuneración</u> | <u>Número de meses de contribución</u> |
|-------------------------|----------------|-----------------------|--|--|
| <u>Mayor o igual a</u> | <u>Menor a</u> | | | |
| 1,000 | 2,000 | 3,33% | 1 | 1 |
| 2,000 | 3,000 | 3,33% | 1 | 2 |
| 3,000 | 4,000 | 3,33% | 1 | 3 |
| 4,000 | 5,000 | 3,33% | 1 | 4 |
| 5,000 | 7,500 | 3,33% | 1 | 5 |
| 7,500 | 12,000 | 3,33% | 1 | 6 |
| 12,000 | 20,000 | 3,33% | 1 | 7 |
| 20,000 | En adelante | 3,33% | 1 | 8 |

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**P. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:**
(Continuación)

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US\$1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y otras jurisdicciones del exterior: Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y sobre todo el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia, y del 0.90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad no residente en el Ecuador que no es paraíso fiscal.

Según el artículo 8, las contribuciones establecidas en esta Ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

Según la Disposición Transitoria Primera de esta misma ley, se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14% durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

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

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.