

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2018

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de la situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

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 2018, 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 situación financiera de **INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2018, 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 la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

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 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

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



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 la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (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. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

12. 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.

PKF Ecuador K Co.

13 de abril de 2019
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No.02

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)	90.725	98.228
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota E)	41.009	27.524
Cuentas y documentos por cobrar relacionados		
Activos por impuestos corrientes (Nota F)	31.747	19.327
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	163.481	145.079
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedad y equipo (Nota G)	622.032	689.889
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento (Nota H)	364.356	339.487
Otros activos no corrientes	2.202	2.202
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	988.590	1.031.578
TOTAL ACTIVOS	1.152.071	1.176.657
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas	1.672	45
Otras obligaciones corrientes (Nota I)	2.927	3.244
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	4.599	3.289
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones a largo plazo (Nota J)	29.339	14.503
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	29.339	14.503
PATRIMONIO (Nota K)		
Capital social	1.201.526	1.201.526
Reserva legal	38.623	38.623
Resultados acumulados	(122.016)	(81.284)
TOTAL PATRIMONIO	1.118.133	1.158.865
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.152.071	1.176.657


Elizabeth Altamirano
Gerente General

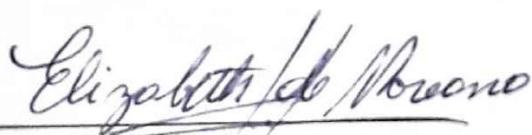

Lellan S.A.
Contador

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Arrendamiento	138.099	102.020
Reembolso de gastos	37.778	36.649
Otros ingresos (Nota L)	26.526	25.124
	<u>202.403</u>	<u>163.793</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS (Nota M)	243.135	245.077
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(40.732)	(81.284)
Impuesto a la renta (Nota N)		
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	<u>(40.732)</u>	<u>(81.284)</u>



Elizabeth Altamirano
Gerente General



Lellan S.A.
Contador

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2017	1.201.526	38.623	119.379
Pago de dividendos			(119.379)
Utilidad del ejercicio			-81.284
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.201.526	38.623	(81.284)
Pérdida del ejercicio			(40.732)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.201.526	38.623	(122.016)



Elizabeth Altamirano
Gerente General

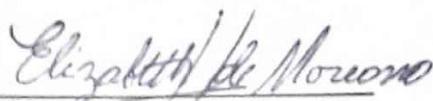


Lellan S.A.
Contador

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	162.701	106.207
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(221.599)	(99.310)
Otros ingresos	26.526	25.125
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(32.372)	32.022
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones a largo plazo neto	24.869	25.524
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	24.869	25.524
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados		(119.379)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		(119.379)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(7.503)	(61.833)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	98.228	160.061
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	90.725	98.228



Elizabeth Altamirano
Gerente General



Lellan S.A.
Contador

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	(40.732)	(81.284)
Partidas que no requieren uso de efectivo:		
Depreciación	67.857	68.025
	<u>27.125</u>	<u>(13.259)</u>
Cambios netos en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(61.760)	51.951
Cuentas y documentos por pagar	2.363	(6.670)
	<u>(59.397)</u>	<u>45.281</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(32.272)</u>	<u>32.022</u>



Elizabeth Altamirano
Gerente General



Lellan S.A.
Contador

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(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 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 24 de marzo de 2019 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 2018). 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
Edificio	20	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 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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, 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 impositivas del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

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

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

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 sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación 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 la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.
- 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.

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

(Continuación)

- e) Aclara que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de las 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.

Estas modificaciones entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2017 y no tuvieron un impacto significativo sobre los estados financieros y revelaciones de la Compañía.

C. INFORMACIÓN 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	
		2018	2017
Caja		1,100	1,100
Banco local	(1)	89,625	97,128
		<u>90,725</u>	<u>98,228</u>

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

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Clientes		38,483	25,308
Intereses por cobrar	(1)	2,526	2,216
		<u>41,009</u>	<u>27,524</u>

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

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	(1)	14,582	11,966
Retención en la fuente de Impuesto a la renta	(2)	17,165	7,361
		<u>31,747</u>	<u>19,327</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.

G. PROPIEDAD Y EQUIPO:

	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Saldo al 31/12/2017
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	591,776	67,857	659,633
	<u>689,889</u>	<u>(67,857)</u>	<u>622,032</u>

H. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:

Institución	Fecha		Tasa	Valor Nominal (US\$)	Al 31 de diciembre de	
	Inicio	Vencimiento			2018	2017
Envases del Litoral S.A.	01/03/2014	11/03/2019	8.00%	68,809	63,170	66,168
Centunosa S.A.	01/03/2014	11/03/2019	8.00%	68,809	3,591	18,165
Esculapio S.A.	08/03/2013	08/03/2018	8.00%	19,039		1,707
	31/08/2012	31/08/2017	7.50%			
Liris S.A.	26/10/2012	26/10/2018	8.00%	50,332		2,202
Telconet S.A.	14/20/2016	14/10/2020	8.00%	34,447	34,447	54,800
Exofrut S.A.	27/05/2014	27/05/2019	8.00%	59,389	8,533	23,669
Quimpac S.A.	18/07/2014	18/07/2019	8.00%	60,642	22,893	20,065
Calbaq S.A.	22/01/2013	22/01/2018	8.00%	62,782		3,140
Corporación El Rosado S.A.	21/09/2015	21/09/2019	7.00%	70,452	13,210	31,038
Motortrack S.A.	06/03/2015	06/03/2018	8.00%	15,192	1,530	30,061
Avicola Fernández S.A.	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	15,192	15,272	22,406
Hydriapac S.A.	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	15,192	15,857	28,789
South Ecuameridian S.A.	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	15,192	31,163	25,869
Aroma S.A.	31/08/2017	31/08/2021	8.00%	31,315	31,315	
Megaproductos S.A.	25/10/2018	25/10/2022	8.00%	38,336	38,336	
Electrocables S.A.	14/03/2018	14/03/2023	8.00%	50,764	50,765	
Humanitas S.A.	01/11/2017	01/11/2021	8.00%	34,273	34,274	
Efectivo						11,408
					<u>364,356</u>	<u>339,487</u>

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	289	285
Retenciones de impuesto al valor agregado	2,638	2,959
	<u>2,927</u>	<u>3,244</u>

J. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:

Corresponden a depósitos en garantía recibidos por terceros relacionados con el arriendo de las oficinas en el Condominio Onyx.

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

L. OTROS INGRESOS:

Incluye principalmente intereses ganados en inversiones.

M. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Honorarios	14,862	14,712
Arriendo	3,600	3,600
Suministros y materiales	1,290	3,544
Depreciación	67,857	68,025
Mantenimiento	104,733	111,373
Seguros		
Servicios básicos	6,369	10,760
Otros	44,424	33,063
	<u>243,135</u>	<u>245,077</u>

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**N. IMPUESTO A LA RENTA:**

La base imponible para determinar el impuesto a la renta al cierre de cada uno de los periodos económicos que se indica, fue la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (pérdida) contable	(40,732)	(81,284)
Menos: Ingresos exentos	26,526	25,125
Más: Gastos no deducibles	<u>12,507</u>	<u>12,320</u>
Base para cálculo de impuesto a la renta	<u>(54,751)</u>	<u>(94,089)</u>
Impuesto a la renta causado		

O. 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.

La Compañía está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un Grupo Económico; sin embargo, al ser accionista de la empresa matriz de dicho Grupo Económico, no presentará sus estados financieros consolidados.

P. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:**

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**P. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
 - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
 - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
 - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
 - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
 - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
 - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
 - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**P. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**P. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
 - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
 - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.
- El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:
 - Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
 - Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
 - El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
 - Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
 - Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

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.

INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**P. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

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\$15 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.

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.

Q. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.