

**INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresadas en USDólares)

**A. INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.:**

La Compañía fue constituida el 20 de septiembre del 2007, de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Fue inscrita en el Registro Mercantil, el 4 de octubre del 2007, siendo su actividad económica principal la compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles. Según su objeto social de constitución, la Compañía se dedicará también al desarrollo de proyectos de construcción y remodelación de toda clase de edificaciones, a la construcción y remodelación de toda clase de inmuebles, entre otras actividades relacionadas con el sector de la construcción.

Mediante escritura pública del 7 de octubre del 2008, la Compañía aumentó de capital social a US\$1,201,526. Este aumento de capital se realizó a través de la aportación del departamento ubicado en la Urbanización “Bosques de Castilla y del Condominio “Onyx”, ubicado en la Urbanización Kennedy Norte. Estos inmuebles constituyen el principal activo de la Compañía.

**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

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

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

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

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

Las propiedades, maquinarias y equipos: Están registrados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

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

Ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

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

**C. EFFECTIVO:**

|             |     | <u>2012</u>    | — |
|-------------|-----|----------------|---|
| Caja        |     | 900            |   |
| Banco local | (1) | 823,065        |   |
|             |     | <u>823,965</u> |   |

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

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

|                         |     | <u>2012</u>   | — |
|-------------------------|-----|---------------|---|
| Clientes (alquileres)   |     | 2,526         |   |
| Anticipos a proveedores |     | 202           |   |
| Retenciones e impuestos |     | 29,617        |   |
| Documento por cobrar    | (1) | 32,345        |   |
|                         |     | <u>32,345</u> |   |

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

**INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**

**E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

|                        | <b>Saldo al<br/>31/12/2012</b> |
|------------------------|--------------------------------|
| Edificios              | 1,201,126                      |
| Muebles y enseres      | 13,204                         |
| Equipos de oficina     | 51,616                         |
| Instalaciones          | 14,872                         |
| Equipos de computación | 847                            |
|                        | <hr/> 1,281,665                |
| Depreciación acumulada | (274,324)                      |
|                        | <hr/> <hr/> 1,007,342          |

**F. PASIVO A LARGO PLAZO:**

En el 2012, incluye US\$298,230 por pagar al Socio de la Compañía y US\$44,189 recibidos como depósitos en garantía para el arriendo de las oficinas en el Condominio "Onyx".

**G. PATRIMONIO:**

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

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

**H. IMPUESTO A LA RENTA:**

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

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

**INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.**

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

|  | <u>2012</u>    |
|--|----------------|
| Utilidad antes de Impuesto a la renta    | 199,703        |
| Ingresos exentos                         | 63,000         |
| Gastos no deducibles                     | <u>185</u>     |
| Base para cálculo de impuesto a la renta | <u>136,888</u> |
| Impuesto a la renta causado              | <u>31,484</u>  |

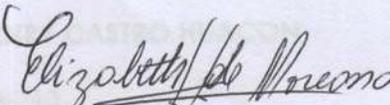
**I. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:**

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

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

**J. HECHOS SUBSECUENTES:**

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



Elizabeth Altamirano Cabezas  
CI: 0900946534