

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(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.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedad y equipo de terrenos y edificios, donde se aplicó el modelo de revaluación.

Con respecto al costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

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 CIA. LTDA.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

(Continuación)

Propiedad y equipo: Se denomina propiedad y equipo todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía, cumple con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro (si aplica). El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil. Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedad y equipo.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades y equipo es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus propiedades y equipo al término de su vida útil. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Para la medición posterior de los terrenos y edificios, la Administración de la Compañía aplica el método de revaluación a partir de una tasación realizada por peritos calificados. El efecto de estos avalúos, se registra en la cuenta patrimonial de "Reserva por valuación de activos fijos", según el párrafo 39 de NIC 16.

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

ACTIVOS	AÑOS
Edificios	20
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10
Equipos de computación	3

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

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

Cuentas y documentos por cobrar: Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por los alquileres en el curso normal de operaciones.

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.

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.

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio.
- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de tasa de interés.
- 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: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

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.

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

- 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	
		2014	2013
Caja		900	900
Bancos locales	(1)	386,727	539,551
		<u>387,627</u>	<u>540,451</u>

(1) Corresponde a saldo conciliado en cuenta corriente No.- 0201301775-2 de Banco de la Producción Produbanco S.A.

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Clientes		80,726	9,760
Anticipos a proveedores		975	427
Intereses por cobrar	(1)	2,597	
		<u>84,298</u>	<u>10,187</u>

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

E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(1)	25,636	23,371
Retenciones de impuesto al valor agregado	(2)	7,772	5,719
		<u>33,408</u>	<u>29,090</u>

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

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

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

F. PROPIEDAD Y EQUIPO:

	Saldo al 01/01/2014	Adiciones	Saldo al 31/12/2014
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
	1,281,665		1,281,665
(-) Depreciación acumulada	342,349	68,025	410,374
	939,316	(68,025)	871,291

G. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:

Institución	Fecha		Tasa	Valor Nominal (US\$)	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
	Inicio	Vencimiento				
Banco de la Producción Produbanco S.A.	01/02/2014	01/02/2015	6%		106,000	100,000
Banco del Pacífico S.A.				90		7
Centuriosa S.A.	01/03/2014	11/03/2019	8.00%	68,809	57,363	
Esculapio S.A.	08/03/2013	08/03/2018	8.00%	19,039	13,111	7,082
Indusur Industrial del Sur S.A.	31/08/2012	31/08/2017	7.50%	73,055	40,841	50,396
L'iris S.A.	26/10/2012	26/10/2018	8.00%	50,332	49,854	49,604
Exofrut S.A.	27/05/2014	27/05/2019	8.00%	59,389	53,012	
Quimipac S.A.	18/07/2014	18/07/2019	8.00%	60,642	57,042	
					377,223	207,089

H. OBLIGACIONES CORRIENTES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	450	454
Retenciones de impuesto al valor agregado	1,042	362
Impuesto a la renta del ejercicio	33,457	32,269
Impuesto al valor agregado por pagar	9,135	5,830
	44,084	38,915

I. OBLIGACIONES CON ACCIONISTAS:

En el 2014, corresponde a US\$298,230 al Socio de la Compañía y US\$44,745 recibidos como depósitos en garantía para el arriendo de las oficinas en el Condominio "Onyx".

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

J. 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.

K. OTROS INGRESOS:

Incluye principalmente intereses ganados en inversiones.

L. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:

	Años terminados al	
	2014	2013
Honorarios	17,945	18,460
Arriendo	3,600	3,600
Suministros y Materiales	4,032	12,558
Depreciación	68,026	68,026
Mantenimiento	109,536	85,856
Seguros	3,789	3,787
Servicios básicos	9,317	9,537
Otros	40,157	32,784
	<u>256,402</u>	<u>234,608</u>

M. 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.

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.

M. 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:

	2014	2013
Utilidad contable	173,587	153,760
Menos: Ingresos exentos	24,205	7,570
Más: Gastos no deducibles	2,697	488
Base para cálculo de impuesto a la renta	152,079	146,678
Impuesto a la renta causado	33,457	32,269

(1) A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado e impuesto a la renta por pagar (saldo a favor del contribuyente):

	2014	2013
Impuesto a la renta causado	33,457	32,269
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	11,432	12,532
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	22,025	23,371
Saldo del anticipo pendiente de pago	11,432	12,532
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	25,636	23,371
Impuesto a la renta por pagar (saldo a favor del contribuyente)	7,821	8,898

Según el artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta y por ende el que deberá ser considerado para la liquidación del impuesto.

N. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido otros asuntos o circunstancias que puedan afectar la presentación razonable de los estados financieros a la fecha antes mencionada.