

INMOBILIARIA JTMA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización de fecha 26 de febrero de 2016 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Socios para su aprobación definitiva.

B. BASE DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:

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 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico 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 CÍA. LTDA.:

B. BASE DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES: (Continuación)

Cuentas por cobrar a clientes: Se originan en el giro ordinario del negocio que es el alquiler de inmuebles de la Compañía. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues tienen vencimiento menor a doce meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

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 préstamos.

Propiedades y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

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

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Inmuebles	20
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se lo registra en los resultados del año, tal como requiere el párrafo 48 de la NIC 16.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

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.

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.

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

B. BASE DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES: (Continuación)

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.

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.

C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

A la fecha de los estados financieros, la administración no ha efectuado estimaciones ni juicios contables.

D. GESTION DE CAPITAL:

El objetivo principal de la Compañía es la tenencia de instrumentos de patrimonio y obtener los rendimientos provenientes de los mismos.

E. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Caja		900	900
Bancos locales	(1)	148,334	386,727
		<u>149,234</u>	<u>387,627</u>

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

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Clientes		20,148	80,726
Anticipos a proveedores			975
Intereses por cobrar	(1)	2,688	2,597
		<u>22,836</u>	<u>84,298</u>

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

G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(1)	23,966	25,636
Retenciones de impuesto al valor agregado	(2)	4,539	7,772
		<u>28,505</u>	<u>33,408</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.

H. PROPIEDAD Y EQUIPO:

	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Saldo al 31/12/2015
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	410,374	45,351	455,725
	871,291	(45,351)	825,940

I. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:

Institución	Fecha		Tasa	Valor Nominal (US\$)	Saldo al	Saldo al
	Inicio	Vencimiento			31/12/2014	31/12/2015
Envases del Litoral S.A.	01/03/2014	11/03/2019	8.00%	68,809		43,674
Centuriosa S.A.	01/03/2014	11/03/2019	8.00%	68,809		48,840
Esculapio S.A.	08/03/2013	08/03/2018	8.00%	19,039	7,082	8,582
Indusur Industrial del Sur S.A.	31/08/2012	31/08/2017	7.50%	73,055	50,396	35,222
L'iris S.A.	26/10/2012	26/10/2018	8.00%	50,332	49,604	43,491
Telconet						21,637
Exofrut S.A.	27/05/2014	27/05/2019	8.00%	59,389		44,191
Quimipac S.A.	18/07/2014	18/07/2019	8.00%	60,642	100,000	44,802
					207,089	290,439

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

J. OBLIGACIONES CORRIENTES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA:

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

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	586	450
Retenciones de impuesto al valor agregado	649	1,042
Impuesto a la renta del ejercicio	32,668	33,457
Impuesto al valor agregado por pagar	4,078	9,135
	37,981	44,084

K. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:

Corresponden a depósitos en garantía para el arriendo de las oficinas en el Condominio "Onyx" por US\$44,745.

Los US\$ 298.230 fueron cancelados a los Socios durante el año 2015.

L. 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.

M. OTROS INGRESOS:

Incluye principalmente intereses ganados en inversiones.

N. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:

	Años terminados al	
	2015	2014
Honorarios	17,983	17,945
Arriendo	3,600	3,600
Suministros y Materiales	5,909	4,032
Depreciación	45,350	68,026
Mantenimiento	98,632	109,536
Seguros	3,799	3,789
Servicios básicos	5,773	9,317
Otros	50,902	40,157
	<u>231,948</u>	<u>256,402</u>

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

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.

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.

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:

	2015	2014
Utilidad contable	173,671	173,587
Menos: Ingresos exentos	26,948	24,205
Más: Gastos no deducibles	1,768	2,697
Base para cálculo de impuesto a la renta	148,491	152,079
Impuesto a la renta causado	32,668	33,457

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

	2015	2014
Impuesto a la renta causado	32,668	33,457
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	11,407	11,432
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	21,263	22,025
Saldo del anticipo pendiente de pago	11,407	11,432
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	23,966	25,636
Impuesto a la renta por pagar	8,701	7,821

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

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

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$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.

- Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:
- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;

INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.

R. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

- Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

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

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.

- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

S. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

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

T. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2015 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.