

**INMOBILIARIA JTMA CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(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 2017, han sido emitidos con autorización de fecha 24 de febrero de 2018 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 2017). 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 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.
- 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.

**INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.****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:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Caja		1,100	900
Banco local	(1)	97,128	159,161
		<u>98,228</u>	<u>160,061</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:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Clientes		25,308	17,971
Intereses por cobrar	(1)	2,216	2,616
		<u>27,524</u>	<u>20,587</u>

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

**F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	(1)	11,966	4,438
Retención en la fuente de Impuesto a la renta	(2)	7,361	24,424
		<u>19,327</u>	<u>28,862</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.****G. PROPIEDAD Y EQUIPO:**

	Saldo al 01/01/2017	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
	1,281,665		1,281,665
(-) Depreciación acumulada	523,750	68,026	591,776
	757,915	(68,026)	689,889

**H. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:**

Institución	Fecha		Tasa	Valor Nominal (US\$)	Al 31 de diciembre de	
	Inicio	Vencimiento			2017	2016
Envases del Litoral S.A.	01/03/2014	11/03/2019	8.00%	68,809	66,168	48,466
Centuriosa S.A.	01/03/2014	11/03/2019	8.00%	68,809	18,165	32,070
Esculapio S.A.	08/03/2013	08/03/2018	8.00%	19,039	1,707	8,528
Indusur Industrial del Sur S.A.	31/08/2012	31/08/2017	7.50%	73,055		
Liris S.A.	26/10/2012	26/10/2018	8.00%	50,332	2,202	3,083
Telconet S.A.	N/D	N/D	N/D	N/D	54,800	73,631
Exofrut S.A.	27/05/2014	27/05/2019	8.00%	59,389	23,669	37,881
Quimipac S.A.	18/07/2014	18/07/2019	8.00%	60,642	20,065	32,442
Calbaq S.A.	22/01/2013	22/01/2018	8.00%	62,782	3,140	15,754
Corporación El Rosado S.A.	21/09/2015	21/09/2019	7.00%	70,452	31,038	47,026
Motortrack S.A.	06/03/2015	06/03/2018	8.00%	15,192	30,061	15,082
Avicola Fernández S.A.	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	15,192	22,406	
Hydriapac S.A.	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	15,192	28,789	
South Ecuameridian S.A.	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	15,192	25,869	
Efectivo					11,408	
					339,487	313,963

**I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	285	306
Retenciones de impuesto al valor agregado	2,959	4,201
Impuesto a la renta del ejercicio (Ver Nota N)		28,926
Impuesto al valor agregado		
Otros		
	3,244	33,433

**J. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:**

Corresponden a depósitos en garantía para 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.

**INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.****K. 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.

**L. OTROS INGRESOS:**

Incluye principalmente intereses ganados en inversiones.

**M. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Honorarios	14,712	14,712
Arriendo	3,600	3,600
Suministros y materiales	3,544	4,028
Depreciación	68,025	68,025
Mantenimiento	111,373	113,786
Seguros		5,054
Servicios básicos	10,760	6,193
Otros	33,063	42,792
	<u>245,077</u>	<u>258,190</u>

**N. 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.****N. 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.

A continuación el cálculo del Impuesto a la renta:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utilidad (pérdida) contable	(81,284)	148,305
Menos: Ingresos exentos	25,125	23,452
Más: Gastos no deducibles	12,320	6,629
Base para cálculo de impuesto a la renta	(94,089)	131,482
Impuesto a la renta causado		28,926

**O. 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, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisaritas, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.

## **INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**

### **O. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:** (Continuación)

- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina IRTA único para sector bananero.
- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de IRTA, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.
- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo. El procedimiento los establecerá el CPT.
- Anticipo de Impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.
- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de Impuesto a la renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no



## **INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.**

### **O. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:** (Continuación)

- constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.
- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como CT por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.
- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de IRTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

**INMOBILIARIA JTMA CIA.LTDA.****P. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

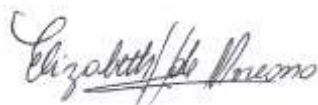
Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de 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, 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 parte de un Grupo Económico, no deberá presentar sus estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

**Q. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2017 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.



**Elizabeth Altamirano**  
**GERENTE GENERAL**