

**INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

---

## Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

### Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultado Integral .....	4
Estados de Cambios en el Patrimonio .....	5
Estados de Flujos de Efectivo .....	6
Notas a los Estados Financieros .....	7



## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**

### **Introducción**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos (no consolidados) de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 fueron auditados por otros auditores quienes en su informe de auditoría de fecha 3 de mayo del 2013, expresaron una opinión sin salvedad sobre los referidos estados financieros.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



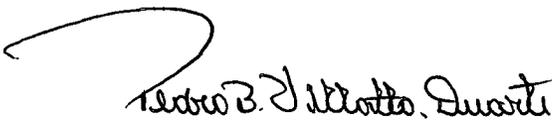
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros (no consolidados) mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, al 31 de Diciembre del 2013, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Énfasis

5. Los estados financieros adjuntos fueron preparados para cumplir con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, que requiere la presentación de los estados financieros individuales de la compañía matriz del grupo, por separado de los estados financieros consolidados cuando las inversiones superan el 50% de la participación accionaria.



Pedro B. Villalta Duarte

Pedro B. Villalta - Socio  
RNC No. 23959

PREV AUDITSA  
SC - RNAE No.2-883

6 de Mayo del 2014

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

## Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo en caja y bancos	120,115	432,971
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 3)	48,193	116,097
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas (Nota 4)	1,000	1,000
Activos por impuestos corrientes (Nota 8)	63,843	40,725
Total activos corrientes	233,151	590,793
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedades, neto (Nota 5)	4,583,739	2,412,937
Inversiones en acciones (Nota 6)	467,409	467,409
Total activos no corrientes	5,051,148	2,880,346
Total activos	5,284,299	3,471,139
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7)	6,184	85,572
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 8)	16,152	60,660
Total pasivos corrientes	22,336	146,232
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamo (Nota 9)	260,000	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas (Nota 4)	419,020	419,020
Depósitos recibidos en garantía	15,405	10,505
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 8)	420,963	36,660
Total pasivos no corrientes	1,115,388	466,185
Total pasivos	1,137,724	612,417
<b>Patrimonio:</b>		
Capital pagado (Nota 10)	42,000	42,000
Reserva legal	21,000	19,770
Utilidades retenidas:		
Superávit por valuación	3,298,960	1,929,467
Reserva capital	342,229	342,229
Ajuste de primera adopción de las NIIF	129,976	129,976
Utilidades acumuladas	312,410	395,280
Total patrimonio	4,146,575	2,858,722
Total pasivos y patrimonio	5,284,299	3,471,139



Ing. Julio Jurado Andrade  
Gerente General  
Ver notas adjuntas



Sr. Ronald Galarza  
Contador

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

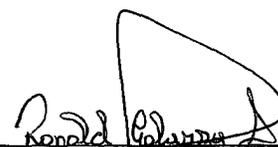
## Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Arriendos	293,332	183,255
Gastos de operación: Administrativos <i>(Nota 12)</i>	<b>(145,336)</b>	<b>(68,941)</b>
Utilidad bruta	<b>147,996</b>	<b>114,314</b>
Dividendos ganados	3,333	3,197
Utilidad en venta de inmuebles	-	146,105
Otros, neto	<b>1,017</b>	<b>4,267</b>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<b>152,346</b>	<b>267,883</b>
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 8)</i>	<b>(37,091)</b>	<b>(62,876)</b>
Utilidad neta del año	<b>115,255</b>	<b>205,007</b>
Otro resultado integral: Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	<b>115,255</b>	<b>205,007</b>



Ing. Julio Jurado Andrade  
Gerente General

*Ver notas adjuntas*



Sr. Ronald Galarza  
Contador

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio

	<u>Utilidades Retenidas</u>						<b>Total</b>
	<b>Capital Pagado</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Superávit por Valuación</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Ajustes de Primera Adopción de NIIF</b>	<b>Utilidades Acumuladas</b>	
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	42,000	19,770	1,929,467	342,229	129,976	190,273	2,653,715
Utilidad neta del año, 2012	-	-	-	-	-	205,007	205,007
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	42,000	19,770	1,929,467	342,229	129,976	395,280	2,858,722
Apropiación	-	1,230	-	-	-	(1,230)	-
Reavalúo de propiedades	-	-	1,369,493	-	-	-	1,369,493
Ajustes en depreciaciones	-	-	-	-	-	28,505	28,505
Ajustes de propiedades	-	-	-	-	-	64,873	64,873
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	(290,273)	(290,273)
Utilidad neta del año, 2013	-	-	-	-	-	115,255	115,255
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	42,000	21,000	3,298,960	342,229	129,976	312,410	4,146,575



Ing. Julio Jurado Andrade  
Gerente General

Ver notas adjuntas



Sr. Ronald Galarza  
Contador

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

## Estados de Flujos de Efectivo

### Años Terminados el 31 de Diciembre

2013      2012  
*(US Dólares)*

#### Flujos de efectivo de actividades de operación:

Recibido de clientes	300,276	251,598
Pagado a proveedores y empleados	87,957	(21,566)
Efectivo generado por las operaciones	388,233	230,032
Impuesto a la renta pagado	(74,953)	(13,340)
Dividendos ganados	3,333	3,197
Otros ingresos netos	1,017	4,267
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	317,630	224,156

#### Flujos de efectivo de actividades de inversión:

Compras de propiedades	(340,213)	(392,485)
Ventas de propiedades	-	577,904
Aumento en inversiones en acciones	-	(8)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(340,213)	185,411

#### Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:

Pago de dividendos	(290,273)	-
Efectivo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(290,273)	-

(Disminución) aumento neto en efectivo en caja y banco	(312,856)	409,567
Efectivo en caja y banco al principio del año	432,971	23,404
Efectivo en caja y banco al final del año	120,115	432,971

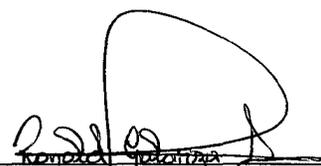
#### Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:

Utilidad neta	115,255	205,007
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Reversión de ingreso por impuesto diferido	(1,207)	-
Bajas de cuentas por cobrar	15,688	
Depreciación de propiedades	17,791	17,463
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (Aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	52,217	(77,762)
Disminución en activos por impuestos corrientes	(23,118)	(40,725)
(Disminución) aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(79,388)	74,910
Aumento en cuentas por pagar compañías relacionadas y accionistas	260,000	-
Aumento en depósitos en garantía	4,900	-
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(44,508)	45,263
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	317,630	224,156



Ing. Julio Jurado Andrade  
Gerente General

Ver notas adjuntas



Sr. Ronald Galarza  
Contador

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

### 1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, administración y/o construcción de inmuebles de propiedad unilateral u horizontal.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 11 de Septiembre de 1974, con el nombre de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 100 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 1 de Noviembre de 1974.

La Compañía no ha contratado personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía es prestado por una compañía relacionada.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<b><u>31 de Diciembre:</u></b>	<b><u>Índice de Inflación Anual</u></b>
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

#### Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2013 y aplicadas de manera uniforme a los periodo que se presentan en estos estados financieros.

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

#### Moneda Funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

#### Instrumentos Financieros

##### *Activos Financieros*

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo, cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39:

- Efectivo en caja y bancos, incluyen el efectivo en caja, depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Instrumentos Financieros (continuación)

##### *Activos Financieros (continuación)*

- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por prestación de servicios, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos de créditos considerados normales, sin intereses.

##### *Pasivos Financieros*

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable el que se aproxima generalmente a su costo, neto de los gastos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen intereses; o cuando los términos no incluyen intereses pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, que no se cotizan en un mercado activo, con plazos considerados comercialmente normales y sin intereses.

##### *Instrumentos de Patrimonio*

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

## **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**

---

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

##### **Propiedades**

Los elementos de propiedades se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren

Posteriormente el reconocimiento inicial, los terrenos y edificios están registrados a su valor razonable menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El valor revaluado de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los activos en proceso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de este activo comienza cuando están en condiciones de uso.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o retiro.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### **Deterioro de Activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

#### **Inversiones en Acciones**

Representan acciones en compañía, registrada al costo de adquisición

#### **Impuesto a la Renta Corriente y Diferido**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de Impuesto a la renta corriente y el gasto de Impuesto diferido.

##### *Impuesto Corriente*

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el año 2013 y de un 23% para el año 2012, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

##### *Impuesto Diferido*

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas la diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los pasivos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

##### **Reserva Legal**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por los menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

##### **Superávit por Valuación**

Proviene de la valuación de los terrenos y edificios, puede transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea vendido o utilizado por la Compañía.

##### **Reserva de Capital**

Esta cuenta proviene de la aplicación de la NEC 17. El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los accionistas en caso de liquidación

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando los servicios son prestados y facturados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de los ingresos pueda ser medido confiablemente.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

#### Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

#### Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

#### Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

**Provisiones**

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultado integral.

**Estimaciones Contables**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF 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. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

*Vida Útil y Valor Residual de Edificios*

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de edificios son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	40	40

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

**Estimaciones Contables (continuación)**

*Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

*Provisiones*

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

**Otros Resultados Integrales**

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 no ha habido otros resultados integrales.

**Eventos Posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

**Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigencia**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigencia (continuación)

NIIF	Título	Fecha de Vigencia
NIC 32	"Instrumentos Financieros: Presentación y Compensación de activos y pasivos financieros"	1 de Enero del 2014
NIC 36	"Deterioro del valor de los activos" - Revelaciones sobre el valor recuperable de los activos no financieros	1 de Enero del 2014
NIC 39	Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas	1 de Enero del 2014
NIIF 9	"Instrumentos financieros: Clasificación y Medición" - la clasificación y medición de los activos financieros	No tiene una fecha efectiva de vigencia
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	"Entidades de inversión"	1 de Enero del 2014
CINIIF 21	"Gravámenes"	1 de Enero del 2014

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

### 3. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	45,186	62,917
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	2,878	50,112
Otras	129	3,068
Total	48,193	116,097

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por arriendos con plazo de hasta 30 días y no devengan interés.

Anticipo a proveedores representa anticipo para compra de bienes y servicios.

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 4. Partes Relacionadas

#### Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas y Accionistas

Las cuentas por cobrar y por pagar con compañías relacionadas y accionistas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2013	2012
<i>(US Dólares)</i>				
Por cobrar:				
Tottori Enterprises Limited	Accionista	-	<b>1,000</b>	1,000
			<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Por pagar a largo plazo:				
Seciar States, Co. Limites	Relacionada	-	<b>180,238</b>	180,238
Internacional de Negocios (Interneca) C. A.	Relacionada	Ecuador	<b>131,741</b>	131,741
Senoicca Industrial Co. Limited	Relacionada	-	<b>107,000</b>	107,000
Tottori Enterprises Limited	Accionista	-	<b>41</b>	41
			<b>419,020</b>	<b>419,020</b>

Las cuentas por cobrar a accionista representan pagos por la Compañía a nombre del accionista, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas representan principalmente préstamos sin fecha específica de vencimientos y sin interés.

Durante los años 2013 y 2012, la compañía no realiza transacciones comerciales con partes relacionadas.

#### Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía INMOBILIARIA JUTECERO S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 en transacciones no habituales y/o relevantes.

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 5. Propiedades

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	Terreno al costo Revaluado	Edificio al Costo	Proceso	Total Costo	Depreciación Acumulada y Deterioro	Total
	(US Dólares)					
<b>Costo o valuación:</b>						
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	2,109,979	685,423	-	2,795,402	(179,583)	2,615,819
Adiciones	-	26,206	366,279	392,485	(17,463)	375,022
Ventas y/o bajas	(577,904)	-	-	(577,904)	-	(577,904)
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	1,532,075	711,629	366,279	2,609,983	(197,046)	2,412,937
Adiciones	-	-	340,213	340,213	(17,791)	322,422
Reavalúos	1,215,443	1,156,229	-	2,371,672	(616,670)	1,755,002
Reclasificaciones	123,618	(123,618)	-	-	-	-
Bajas	-	(8,946)	-	(8,946)	5,307	(3,639)
Otros ajustes	3,426	92,430	-	95,856	1,161	97,017
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	2,874,562	1,827,724	706,492	5,408,778	(825,039)	4,583,739

### 6. Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones están constituidas como sigue:

	% Participación	Valor Nominal Total	Unitario	31 de Diciembre 2013	2012	Valor Patrimonial 2013	2012
	(US Dólares)						
<b>Inversiones en acciones:</b>							
Internacional de Negocios C. A. (Interneca)	90%	465,300	1.00	465,300	465,300	-	-
Ecuador Natural S. A. ECUANATURAL	1%	8	1.00	8	8	30,197	35,527
JUVIVA S. A.	1%	40	1.00	40	40	7,791	4,150
INMODERNA S. A.	1%	905	1.00	905	530	-	-
INMOCOSVI S. A.	1%	367	1.00	-	367	-	-
Inmobiliaria Barce Guayas	1%	75	1.00	75	75	-	-
PIOVO S. A. PIOVISA	1%	25	1.00	-	25	-	-
Inmobiliaria GABISOL	1%	24	1.00	24	24	-	-
MACROCOSMO S. A.	1%	8	1.00	8	8	-	-
Frutas del Litoral S. A. FRUTORAL	1%	8	1.00	-	8	-	-
HIVI S. A. HIVISA	1%	8	1.00	-	8	-	-
FLOVI S. A. FLOVISA	1%	41	1.00	41	8	20,354	26
COOPSER S. A.	1%	8	1.00	8	8	-	-
INMODETAL S. A.	1%	1,000	1.00	1,000	1,000	-	-
				<b>467,409</b>	<b>467,409</b>		

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 7. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	6,184	84,572
Otras	-	1,000
	<b>6,184</b>	<b>85,572</b>

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente facturas por compras de bienes y la prestación del servicio con plazo de hasta 60 días y sin interés.

### 8. Impuestos

#### *Activos y Pasivos por Impuesto Corriente*

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado de IVA	63,843	40,725
	<b>63,843</b>	<b>40,725</b>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	12,881	49,536
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	3,084	9,166
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	187	1,958
	<b>16,152</b>	<b>60,660</b>

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	49,536	14,373
Provisión con cargo a resultados	38,298	62,876
Pagos	(74,953)	(27,713)
Saldo al final del año	<b>12,881</b>	<b>49,536</b>

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 8. Impuestos (continuación)

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	38,298	62,876
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	<u>(1,207)</u>	-
	<u>37,091</u>	<u>62,876</u>

### Impuesto a la Renta Reconocido en los resultados

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	152,346	267,883
<b>Más (menos) partidas de conciliación:</b>		
Dividendos percibidos exentos		-
Gastos no deducibles	21,734	5,489
Utilidad gravable	<u>174,080</u>	<u>273,372</u>
Tasa de impuesto	<u>22%</u>	<u>23%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>38,298</u>	<u>62,876</u>
Anticipo de impuesto a la renta	<u>(25,417)</u>	<u>(13,340)</u>
Impuesto a la renta causado	<u>12,881</u>	<u>49,536</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% (23% en el 2012). En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% (13% en el 2012) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 22% (23% en el 2012) del resto de las utilidades sobre la base imponible. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, en el año 2013 en adelante se reduce al 22%.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 8. Impuestos (continuación)

#### Impuesto a la Renta Reconocido en los resultados (continuación)

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

#### Reformas Tributarias

##### *Ley Orgánica de Discapacidades*

En la Ley Orgánica de Discapacidades que se publicó en el suplemento del registro oficial No. 796 del 25 de septiembre del 2012, se reforma la deducción por inclusión laboral y se establece que se podrá deducir el 150% adicional para el cálculo de la base del impuesto a la renta siempre que no hayan sido contratados para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4%. Esta reforma es aplicable para la conciliación tributaria del año 2013 en adelante.

#### Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

Los movimientos por impuestos a la renta diferidos fueron como sigue:

	31 de Diciembre del 2011	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2012	Cargo (abono) al Patrimonio	31 de Diciembre del 2013
Pasivo por impuesto diferido:					
Cambio de vida útil de edificio	36,660	-	36,660	384,303	420,963
	36,660	-	36,660	384,303	420,963

De acuerdo a la circular No.NAC-DGECCG12-00009 del Servicios de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial No.718 de Junio del 2012 establece que los gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente.

# INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 8. Impuestos (continuación)

#### Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	<b>152,346</b>	267,883
Impuesto a la renta corriente	<b>38,298</b>	62,876
Tasa efectiva de impuesto	<b>25.14%</b>	23.47%

### 9. Préstamo

Representa préstamo realizado por Ecuador Natural S. A. ECUANATURAL, sin fecha de vencimiento y sin interés.

### 10. Instrumentos Financieros

#### *Gestión de Riesgos Financieros*

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores locales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

#### *Riesgo de Mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

## INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 10. Instrumentos Financieros (continuación)

##### *Gestión de Riesgos Financieros (continuación)*

##### *Riesgo de Mercado (continuación)*

##### *a) Riesgo de Tasa de Interés*

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

##### *b) Riesgo de Tipo de Cambio*

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

##### *Riesgo de Crédito*

Las políticas de administración de riesgo crediticio se encuentran presente en el efectivo y cuentas por cobrar a clientes y otros, la cartera por cobrar que se mantiene es recuperable

El riesgo por operar en el mercado local es asumido directamente por INMOBILIARIA JUTECERO S. A. asume los riesgos de mercado derivados de posibles variaciones en costos, precios y demanda de sus productos

##### *Riesgo de Liquidez*

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

#### 11. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el capital pagado consiste de 42,000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

## INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 12. Gastos de Administración

Los gastos de administración y ventas consisten de lo siguiente:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Depreciaciones	<b>17,791</b>	17,463
Honorarios personas jurídicas	<b>24,289</b>	20,356
Repuestos y mantenimientos	<b>56,038</b>	12,531
Impuestos contribuciones y otros	<b>22,929</b>	11,585
Castigo de cuentas por cobrar clientes	<b>15,688</b>	-
Seguros	<b>2,411</b>	3,179
Otros	<b>6,190</b>	3,827
	<b>145,336</b>	68,941

#### 13. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (6 de Mayo del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---