



INFORME DE LOS
AUDITORES PARA LA
SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍA
DE INMOBILIARIA
JOCRAN CIA. LTDA.
POR EL AÑO 2014



INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos Independientes	1
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de cambio en el patrimonio	5
Estado de flujo de efectivo	6
Nota a los estados financieros	7

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. Los estados financieros de **INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron auditados por otra firma de auditores independientes, cuyo informe emitido el 19 de mayo de 2014 contiene una opinión sin salvedades. /

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

3. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debidos a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros estén libres de errores materiales.
5. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración 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

6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2014, y el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).



ING. COM. VÍCTOR CASTRO ZAMBRANO
RUC N° 707

Marzo 9 de 2015
Guayaquil, Ecuador

6
+

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Dic. 31, 2014	Dic. 31, 2013
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo		17.617,40	8.004,93
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	129.810,90	294.955,83
Activos por impuestos corrientes	6	40.619,48	29.543,53
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		178.047,87	276.508,09
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo	7	3.498.743,81	3.018.199,89
Otros activos no corrientes		44,40	44,40
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		3.498.788,21	3.018.172,89
TOTAL ACTIVOS		3.667.836,08	3.286.676,02
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	305.688,87	544.682,73
Pasivo corriente de obligaciones a largo plazo	9	23.323,76	-
Pasivos por impuestos corrientes		17.207,03	12.588,85
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		346.187,66	657.221,08
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	9	19.462,52	-
Obligaciones con partes relacionadas		1.943.886,63	1.394.494,47
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.963.349,04	1.394.494,47
TOTAL PASIVOS		2.309.516,70	1.951.715,55
PATRIMONIO			
Capital pagado	10	500,00	500,00
Aportes para futuras capitalizaciones		5,37	5,37
Reservas		30.053,84	1.786,25
Resultados acumulados		1.328.260,97	1.334.717,85
TOTAL PATRIMONIO		1.358.819,98	1.336.959,47
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.667.836,08	3.286.676,02


AB. GUSTAVO ARCE QUIMI

Gerente


Vicky Sacal H.
CPA VICKY SACAL L.
Contadora
Registro N° 11.983

Las notas son parte integral de los estados financieros.

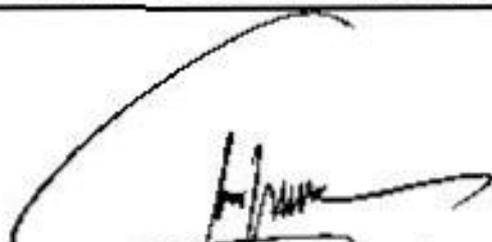
INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

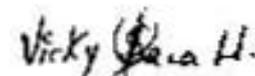
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2014	2013
Ingresos de actividades ordinarias	11	332.765,45	338.159,17
Costo de ventas	12	(201.899,97)	(311.406,57)
Ganancia bruta		130.865,48	26.752,60
Otros ingresos		1.068,30	286.100,00
Gastos de administración y ventas	12	(89.559,81)	(18.114,11)
Gastos financieros		(2.687,93)	(99,27)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		40.899,04	293.645,22
Gasto por impuesto a la renta	13	(17.189,12)	(10.471,38)
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO		23.259,92	283.173,94


AR. GUSTAVO ARCE QUMI
Gerente


CPA VICKY SACA LL.
Contadora
Registro N° 11.993

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA SOCRIANCA LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

RESULTADOS ACUMULADOS

	Capital Social	Aperto Financiero Capital	Reserva Legal	Otros Reservas Integradas	Comisiones Administrativas	Pérdidas Acumuladas	Primas Vencidas de las SUTIP	Reserva de Capital	Resultados del Período	Total
SALDO A LA 31 DE DICIEMBRE DE 2013	500,00	4,97	1.710,00	-	988,68	(30.821,04)	997,519,87	89,361,63	953,97	899.618,78
Reversión de impuestos por revalorización										
SALDO A LA 31 DE DICIEMBRE DE 2013 - RE-VALORACION	500,00	6,37	1.710,00	-	988,68	(30.821,04)	997,519,87	89,361,63	953,97	900.418,78
Transferencia resultante del ejercicio anterior					283,97					
Reserva legal			25,40							
Dividendos pagados					(352,97)					
Operación período					(282,96)					
Transferencia superior por revalorización en venta de terrenos							(594.481,14)			
Transferencia del resultado acumulado 2013							282,96			
Diferencia de valor de terrenos y edificios							25.000,00			
Impuesto diferido por revalorización				28.000,00						
SALDO A LA 31 DE DICIEMBRE DE 2014	500,00	6,37	1.735,40	29.000,00	-	(30.821,04)	978.981,98	89,141,48	987.664,08	1.006.849,41
Reversión transferencia del impuesto por revalorización										
Reversión transferencia del resultado acumulado 2013					260,49					
Revalorización diferencia avalúo de terrenos y edificios					25.000,00					
Reversión impuestos por revalorización				(28.000,00)						
Absorción de pérdidas					(30.821,04)					
SALDO A LA 31 DE DICIEMBRE DE 2014 - RE-VALORACION	500,00	8,37	1.760,80	-	64,661,77		968.140,81	89,141,48	988.174,04	1.036.969,47
Transferencia resultante del ejercicio anterior					254.868,66					
Comisión del período					(1.400,01)					
Depreciación acumulada edificios 2013, 2012 y 2011										
SALDO A LA 31 DE DICIEMBRE DE 2014	500,00	8,37	20.982,64	-	277.468,76		966.740,81	89.141,48	986.318,38	1.148,61

[Firma]
AB. CARMEN ABOGADO GUARDI
 Gerente

[Firma]
Vicky Saca U.
 CPA VICKY SACA LL.
 Contadora
 Registro N° 11.990

Los datos son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros a clientes	422.983,88	181.672,69
Pagos a proveedores	(487.029,84)	(161.837,48)
Intereses pagados	(2.067,83)	(93,27)
Otras entradas de efectivo	1.886,80	-
Impuesto a la renta pagado	(17.126,45)	(18.681,60)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) GENERADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(91.921,50)	0.170,44
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta de terrenos	-	854.800,00
Construcciones en proceso desarrolladas en el período	(515.189,55)	(1.618.414,23)
Compra de muebles y enseres	-	(29.209,18)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(515.189,55)	(803.713,41)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Préstamos recibidos de instituciones financieras	50.000,00	-
Préstamos recibidos de terceros	545.833,08	1.394.494,47
Dividendos pagados	-	(288,57)
Pago de préstamos	(7.213,78)	(798.043,89)
EFECTIVO NETO GENERADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	588.724,31	628.382,01
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	11.613,17	(59.320,86)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	8.084,88	66.325,19
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	17.417,40	8.004,33

AR. GUSTAVO ARCE QUIMI

Gerente

Vicky Saca Ll.
CPA VICKY SACA LL.
Contadora
Registro N° 11.893

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

Inmobiliaria JOCRAN C. Ltda. ("la Compañía") se constituyó en la ciudad de Guaysquil, República del Ecuador en marzo de 1985. Su dirección domiciliaria es la Av. Francisco de Orellana N° 2205 y Líderes Edificio AS-1, Primer piso, Oficina 105. El plazo de duración es de cincuenta años a partir de la fecha de constitución.

Su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles. A partir del año 2013 la Compañía ha desarrollado como segunda actividad la compra venta de hormigón.

La Compañía no tiene trabajadores bajo su control, pero contrata a la compañía Servicios Administrativos VARCOM C. Ltda., para que le preste los servicios de asesoría contable y administrativa.

El 30 de junio de 2014, la Junta General Extraordinaria Universal de Socios de la Compañía aprobó la fusión por absorción de la empresa Inmobiliaria FRACORE C. Ltda., e ingresada con el trámite N° 38300-2014 en la Superintendencia de Compañías y Valores. Al 31 de diciembre de 2014, sigue pendiente la aprobación de fusión.

2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

3. BASES DE PREPARACIÓN

Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado.

El costo histórico es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o el valor razonable de la contraprestación entregada para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción.

El costo amortizado es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, menos cualquier

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

reducción por la pérdida de valor por deterioro o dudosa recuperación (reconocida directamente o mediante una cuenta correctora).

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía.

La República del Ecuador, desde enero de 2000, no emite su propia moneda, ya que adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por los que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones realizadas según la NIIF para las PYMES, en la fecha de transición, fueron coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la cobranza dudosa, la depreciación de propiedades, planta y equipo, los beneficios sociales, el impuesto a la renta y la participación de los trabajadores cuyos criterios contables se describen más adelante.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables aplicadas por la Compañía en estos estados financieros son las mismas aplicadas por la Compañía en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos. De existir inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, estas se presentan como "equivalentes al efectivo".

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las partidas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación de pérdida por deterioro, constituida solo si existe alguna evidencia objetiva de que no voyan a ser recuperables las partidas por cobrar. La estimación por deterioro es reconocida en el resultado del periodo en que se determinó.

Las partidas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas reconocidas por deterioro. El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo, para ubicarlo y dejarlo en las condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia, más la estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento y la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitalizan cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de sus vidas útiles estimadas. La vida útil, el valor residual y el método de depreciación son revisados en forma periódica por la Gerencia sobre la

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

bases de los beneficios económicos previstos para los componentes de propiedades, planta y equipo. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Cuando componentes importantes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

• Edificios	30
• Muebles y Enseres	5

El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.

Deterioro de Activos

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales, que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía revisa el valor de los activos para verificar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el resultado del período.

El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El valor de uso es el valor presente de la estimación de los flujos de efectivo futuros que se prevé resultará del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil mientras que el valor de venta es el importe que se espera obtener de la venta de un activo efectuada entre un comprador y un vendedor. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

Cuando hay una indicación de que ya no existe, o ha disminuido la pérdida por devaluación de sus activos, se registra la reversión de las pérdidas, aumentando el valor en libros del activo a su valor recuperable, sin que este exceda del valor actual en libros sin considerar la pérdida por deterioro del activo aplicada en años anteriores. De existir, la reversión se registra en el resultado del ejercicio en que se genera.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

Obligaciones

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente por el monto del efectivo recibido, neto de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los costos por préstamos se reconocen como gasto en el ejercicio en el que son incurridos.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Las partidas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las partidas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

Los activos y pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se revertan, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte. El impuesto diferido activo es reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzga que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

Reservas

La Ley de Compañías requiere que se forme un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al 20% del capital social. En cada anualidad la Compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un 5% para este objeto.

Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos por prestación de servicios, estimados con fiabilidad, se reconocen por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa.

Los ingresos por arrendamientos operativos (excluyendo los importes por servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocen en los resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

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

Se reconocen como un gasto los costos, incluyendo la depreciación, incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento. La política de depreciación de los activos depreciables arrendados es coherente con la política normal de depreciación del arrendador para activos similares. Los costos directos inicialmente incurridos en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado y reconocidos como un gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de estas partidas al 31 de diciembre de 2014, fue como sigue:

	Dic. 31, 2014	Dic. 31, 2013
Deudoras comerciales no relacionados	1.159,60	145.753,60
Deudores comerciales relacionados	30.008,84	-
Otras cuentas por cobrar relacionadas	3.750,00	-
Anticipos a proveedores	85.897,55	89.201,73
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	120.816,99	234.955,33

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2014, fue como sigue:

	Dic. 31, 2014	Dic. 31, 2013
Crédito tributario por IVA	19.428,71	15.006,93
Crédito tributario por impuesto a la renta	5.204,29	4.427,50
Anticipo de impuesto a la renta	15.988,48	10.108,10
Activos por impuestos corrientes	40.621,48	29.542,53

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2014, fue como sigue:

	Dic. 31, 2014	Dic. 31, 2013
Costo	3.649.778,34	3.033.588,79
Depreciación Acumulada	(50.034,53)	(15.460,28)
Propiedades, planta y equipo	3.498.743,81	3.018.128,51

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

Costo	Dic. 31, 2014	Dic. 31, 2013
Terrenos	214.743,60	214.743,60
Edificios	3.304.735,56	182.699,86
Muebles y enseres	29.299,18	29.299,18
Construcciones en proceso	-	2.606.846,16
Costo total	3.548.778,34	3.033.588,79

8. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2014, fue como sigue:

	Dic. 31, 2014	Dic. 31, 2013
Acreeedores comerciales no relacionados	21.506,77	261.348,61
Otras cuentas por pagar relacionadas	284.180,10	283.334,12
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	305.686,87	544.682,73

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2014, fue como sigue:

	Dic. 31, 2014	Dic. 31, 2013
Porción corriente de la obligación a largo plazo	23.823,76	-
Obligación a largo plazo	19.462,52	-
Total obligaciones con instituciones financieras	43.286,28	-

El préstamo a largo plazo por USD 50.000,00 fue concedido por el Banco de Machala a una tasa anual del 11,23% con un plazo de 3 años, pagadero en 36 cuotas de USD 1.642,39; el primer pago se inició el 12 de julio de 2014 y concluirá el 27 de mayo de 2017.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

10. PATRIMONIO

El detalle del capital social al 31 de diciembre de 2014, fue como sigue:

	Nº de Participaciones	Participación	Dic. 31, 2014	Dic. 31, 2013
José Emilio Arce Crotvari	200	40,00%	200,00	200,00
José Fernando Arce Suárez	100	20,00%	100,00	100,00
María Andrea Arce Suárez	100	20,00%	100,00	100,00
María Cristina Arce Suárez	100	20,00%	100,00	100,00
Totales	500	100,00%	500,00	500,00

11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, fue como sigue:

	2014	2013
Prestación de servicios	92.946,00	23.380,32
Venta de bienes	239.919,45	314.778,85
Total de ingresos de actividades ordinarias	332.785,45	338.159,17

12. GASTOS POR FUNCIÓN Y POR NATURALEZA

La composición de los gastos por su función por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, fue como sigue:

	2014	2013
Costo de ventas	201.806,97	311.406,57
Gastos de administración y ventas	89.809,81	18.114,11
Gastos por función	291.566,78	329.520,68

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

La composición de los gastos por su naturaleza por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, fue como sigue:

	2014	2013
Compras netas	201.806,97	311.406,57
Gastos de depreciación	43.174,26	5.251,22
Otros gastos operacionales	46.685,55	12.862,89
Gastos por naturaleza	291.666,78	329.520,68

13. IMPUESTO A LA RENTA DEL PERIODO

La conciliación tributaria requerida para el cálculo del impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, fue como sigue:

	2014	2013
Ganancia antes del impuesto a la renta	40.399,04	293.645,22
(-) Otras rentas exentas	-	(285.100,00)
(+) Gastos no deducibles	1.387,49	83,27
Utilidad gravable	41.786,53	8.638,49
Impuesto a la renta causado a la tasa del 22%	9.182,04	1.900,47
Anticipo del impuesto a la renta del periodo	17.139,12	10.471,28
Gasto por impuesto a la renta del periodo	17.139,12	10.471,28
Tasa real de impuesto a la renta	42,42%	3,57%

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de presentación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.