

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF para PyMEs	-	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
Compañía	-	Inmobiliaria Jocran C. Ltda.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los socios de:

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

Guayaquil, 29 de enero del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), y del control necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de La Compañía, relevantes para la preparación y presentación

A los socios de
Inmobiliaria Jocran C. Ltda.
Guayaquil, 29 de enero del 2016

razonable de sus estados financieros, 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 de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de La Compañía Inmobiliaria Jocran C. Ltda. al 31 de diciembre de 2015, y el estado de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs).

Asuntos que requieren énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos de los siguientes asuntos:

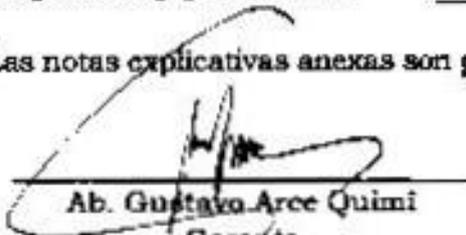
5. Los estados financieros de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., al 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 9 de marzo del 2015, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados, y al mismo tiempo, hemos obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero de 2015 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al cierre del año 2015, cuyo procedimiento es establecido por las Normas Internacionales de Auditoría.

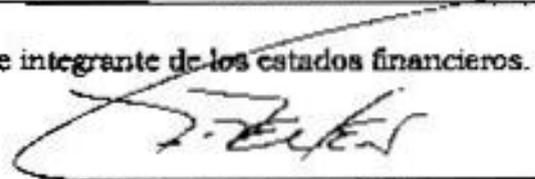

Vera Vera, Andrés (EC-Guayaquil, 29 de enero del 2016)
Registro en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-981

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	Referencia a Notas	2015	2014
Activos corrientes			
Efectivo	6	33.822	17.617
Cuentas por cobrar	7	45.750	120.811
Impuestos por recuperar	8	37.652	40.620
Total activos corrientes		117.224	179.048
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos, neto	9	3.414.353	3.488.743
Otros activos		44	44
Total activos no corrientes		3.414.397	3.488.787
Total activos		3.531.621	3.667.835
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligación financiera	10	26.733	23.324
Proveedores		2.721	21.506
Partes relacionadas	12	256.679	284.130
Impuestos por pagar	11	21.053	17.207
Total pasivos corrientes		307.186	346.167
Pasivos no corrientes			
Partes relacionadas	12	1.865.204	1.943.386
Ingresos diferidos		6.125	-
Obligación financiera		358	19.463
Impuestos por pagar		1.185	-
Total pasivos no corrientes		1.872.872	1.962.849
Total pasivos		2.180.058	2.309.016
Patrimonio		1.351.563	1.358.819
Total pasivos y patrimonio		3.531.621	3.667.835

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Gustavo Arce Quimi
Gerente


Fernando Reyes Silva
Contador

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y
2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2015	2014
Ingresos de actividades ordinarias	16	109.865	92.846
Gastos administrativos	17	(124.998)	(89.907)
(Pérdida) Utilidad operacional		(15.133)	2.939
Gastos financieros		(4.013)	(2.640)
Otros ingresos y gastos, netos	18	29.400	40.100
Utilidad antes de impuesto a la renta		10.254	40.399
Gasto de impuesto a la renta	13	(17.510)	(17.139)
Resultado integral del año		(7.256)	23.260

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Gustavo Arce Quimi
Gerente



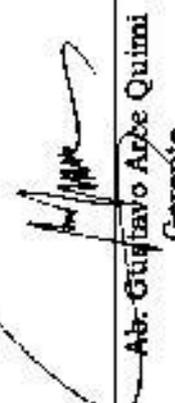
Fernando Reyes Silva
Contador

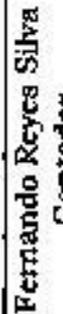
INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Resultados acumulados						
	Capital Social	Aporte Aventura capitalización	Reserva legal	Reserva de cambios	Adopción NIIF	Resultados acumulados	Totales
Saldo al 1 de enero del 2014	500	5	1.735	89.161	938.141	307.416	1.336.959
Apropiación de la reserva legal			28.317			(28.317)	-
Corrección de la depreciación acumulada						(1.400)	(1.400)
Resultado integral del año						23.259	23.260
Saldo al 31 de diciembre del 2014	500	5	30.054	89.161	938.141	300.958	1.358.819
Apropiación de la reserva legal			1.163			(1.163)	-
Resultado integral del año						(7.256)	(7.256)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	500	5	31.217	89.161	938.141	292.539	1.351.563

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Gustavo Arce Quimi
Gerente

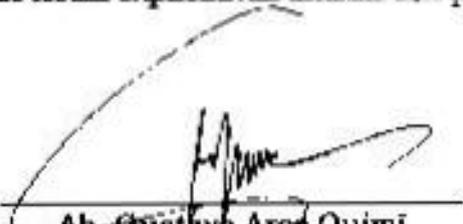

Fernando Reyes Silva
Contador

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y
2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibida de clientes		106.815	223.659
Efectivo pagado a proveedores		(66.364)	(308.856)
Costos financieros		(4.013)	(2.640)
Impuesto a la renta corriente		(14.193)	(17.139)
Otros cobros (egresos), netos	18	29.400	40.100
Efectivo utilizado por las actividades de operación		51.645	(64.876)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedades en construcción		-	(515.189)
Efectivo utilizado por las actividades de inversión		-	(515.189)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligación financiera		-	50.000
Pagos de la obligación financiera		(15.701)	(7.214)
Préstamos de relacionadas		-	548.892
Pagos de los préstamos a relacionadas		(19.739)	-
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(35.440)	591.678
Incremento neto de efectivo		16.205	11.613
Efectivo al inicio del año		17.617	6.004
Efectivo al final del año	6	33.822	17.617

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Gustavo Arce Quimi
Gerente


Fernando Reyes Silva
Contador

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social -

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde el 12 de marzo de 1985, que mediante escritura pública No. 773 - 1184, se inscribió en el Registro Mercantil con el No. 1690, en la ciudad Guayaquil, con dirección domiciliar es la Av. Francisco de Orellana No. 2205 y Linderos, en la Ciudadela IETEL Manzana No. 32, en el Edificio AS-1 Oficina 103. El plazo de duración de la compañía, según la escritura de constitución, es de 50 años.

El objeto social de La Compañía es dedicarse a la compra, venta, administración y alquiler de bienes inmuebles. Su actividad económica en la actualidad, es el arrendamiento de bienes inmuebles, tanto de uso empresarial y familiar.

La Compañía no tiene trabajadores bajo su control, pero contrata los servicios profesionales de Varcom Cía. Ltda., la cual presta los servicios contables y administrativos.

El 30 de junio del 2014, la Junta Extraordinaria Universal de socios de La Compañía aprobó la fusión por absorción con la empresa Inmobiliaria Fracore C. Ltda., e ingresada con el trámite No. 38300-2014 en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Al 31 de diciembre del 2015, la fusión continúa en trámites.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 29 de enero del 2016 de la Gerencia y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs vigente al 31 de

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, de las cuales La Compañía no las ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2017, los cuales describimos a continuación:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio
Sección 1	Mejora. Aclarar los tipos de entidades que no tienen obligación de rendir cuentas al público, y, Guías para el uso de las NIIF para PyMEs en los estados financieros separados de una Controladora
Sección 2	Mejora. Guías sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado, la cual se utiliza en varias secciones de las NIIF para las PyMEs.
Sección 4	Enmienda. Incorporar las Propiedades de inversión medidas al costo, de forma separada en el Estado de Situación Financiera, y, elimina el comparativo del movimiento sobre las acciones en circulación.
Sección 5	Enmienda. El resultado de las operaciones discontinuas, deben presentar cualquier deterioro de valor, y, clasificar las partidas del ORI, en base si potencialmente se reclassifiquen al resultado del periodo.
Sección 6	Mejora. Presentación en el estado de cambios en el patrimonio, sobre los otros resultados integrales.
Sección 9	Enmienda. Subjetivas adquiridas para la venta, no son parte de los estados financieros consolidados, aplicación del método de participación en los estados financieros separados; y, otras mejoras.
Sección 10	Enmienda. Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúos, se hará de forma prospectiva
Sección 11	Mejora. Guía sobre costo o esfuerzo desproporcionado; criterios sobre acuerdos de financiamiento; y, otros.
Sección 12	Mejora. Aclaración sobre requerimientos para la contabilidad de coberturas.
Sección 14	Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.
Sección 15	Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado.
Sección 16	Mejora. Cambio relativo a la Sección 4, sobre desglose en el estado de situación financiera.
Sección 17	Enmienda. Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Enmienda. Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años
Sección 19	Mejora. Guía sobre costo o esfuerzo desproporcionado al reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocios; y, otros.
Sección 20	Enmienda. Incluye arrendamientos con tasas variables por estar vinculadas con tasas de mercado; y, otros.
Sección 21	Mejora. Aclaración sobre la aplicación del costo o esfuerzo desproporcionado
Sección 23	Mejora. Guías para clasificar instrumentos de pasivo a patrimonio; entre otros.
Sección 26	Mejora. Transacciones con pago basadas en acciones, donde se involucra instrumentos de patrimonio distintos a entidades del Grupo, se encuentran en el alcance de esta norma; y, otras.
Sección 27	Mejora. No aplica para contratos de construcción.
Sección 28	Mejora. Aclara requerimientos contables de otros beneficios a empleados a largo plazo, elimina revelación sobre políticas de beneficios por terminación, y, otros
Sección 29	Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 30	Mejora. Instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio de tasa de moneda extranjera, se excluyen de esta Sección, pero no los instrumentos denominados en moneda extranjera.
Sección 31	Enmienda. Cambio relativo a la enmienda de la Sección 17, sobre la inclusión del modelo de revaluación.
Sección 33	Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIC 24.
Sección 34	Enmienda. Se alinea con redacción actualizada de la NIIF 6, y, elimina comparativo del movimiento sobre cambios en el importe en libros de activos biológicos.
Sección 35	Enmienda. Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros

INMOBILIARIA JOCRAN C, LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía, se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por las emiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017.

2.3 Moneda funcional y de presentación -

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo -

El efectivo comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos, los cuales son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "instrumentos de deuda a costo amortizado" y "instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "pasivos al costo amortizado" y "préstamos al costo amortizado". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "instrumentos de deuda a costo amortizado". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en las categorías de "pasivos a costo amortizado" y "préstamos a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones con proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(c) Pasivos financieros por préstamos a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones financieras y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días, menos la evaluación por deterioro correspondiente.
- (ii) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por servicios prestados, en el curso normal de las operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por financiamientos de las operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 30 días.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

(b) Pasivos financieros por préstamos a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado del resultado integral bajo el rubro "Gastos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por financiamientos de las operaciones. Se reconocen a su valor nominal, en vista que no existe un plazo definido para su cancelación, por lo cual el saldo es equivalente a su costo amortizado.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que La Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, La Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si La Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Propiedades y equipos -

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

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificaciones	30 a 50
Muebles y enseres	5

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

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos) -

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) **Impuesto a la renta diferido:** El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PyMEs. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, La Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PyMEs.

2.10 Provisiones corrientes -

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Ingresos diferidos -

Los anticipos de clientes constituyen principalmente el cobro anticipado de los valores determinados en los contratos para la cobertura de servicios a prestar a clientes. Estos contratos tienen un plazo de vigencia principalmente de 12 meses. La Compañía transfiere estos valores a resultados mensualmente por el método de línea recta con base al servicio prestado de acuerdo al plazo de vigencia del respectivo contrato.

2.12 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los socios de la Compañía se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los socios.

2.13 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de los servicios prestados en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía presta sus servicios al comprador.

2.14 Gastos -

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para PyMEs.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

Los servicios administrativos contratados (crédito, tesorería y finanzas) tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores.

(a) Riesgos de mercado

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador; y, ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

Riesgo de precio de servicios prestados:

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de los impuestos, los cuales podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios prestados. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas del gobierno central.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene un portafolio diversificado de clientes, proveedores y préstamos bancarios, por lo tanto no tiene riesgos significativos de concentración.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras por cobrar.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación	
	2015	2014
Banco del Pacifico S.A.	AAA -	AAA -
Banco de Machala S.A.	AA +	AA +

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. La política de crédito normal de sus operaciones, es de 30 días, y si en caso de excederse es este tiempo, se procede a cobrar intereses. La Compañía, provee un análisis sobre la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, se analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2015 concentró su apalancamiento netamente con compañías relacionadas e instituciones financieras, lo cual implicó un inconveniente para la administración ya que el mismo giro del negocio u operación no lo cubrían. Las buenas relaciones que se mantienen con compañías relacionadas han implicado conseguir plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de servicios que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- **Elaboración y aplicación de políticas y procedimientos de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.**

4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 5 años) y largo (más de 5 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que La Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por La Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 30 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de los propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo				
Efectivo	43.822	-	17.617	-
Activos financieros al costo amortizado				
Cuentas por cobrar clientes	1.560	-	1.160	-
Cuentas por cobrar relacionadas	43.190	-	33.754	-
Total activos financieros	78.572	-	52.531	-
Pasivos financieros al costo amortizado				
Obligación financiera	26.733	352	23.324	19.642
Proveedores	2.721	-	21.506	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	256.679	1.865.204	284.130	1.943.386
Total pasivos financieros	286.133	1.865.556	328.960	1.963.028

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, otras cuentas por pagar y efectivo, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos y obligaciones financieras, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que éstos devengan intereses a tasas de mercado.

No existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. EFECTIVO

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	6.996	-
Bancos	<u>26.826</u>	<u>17.617</u>
	<u>33.822</u>	<u>17.617</u>

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes	1.560	1.160
Partes relacionadas (Véase Nota 12)	43.190	33.754
Anticipos a proveedores	<u>1.000</u>	<u>85.897</u>
	<u>45.750</u>	<u>120.811</u>

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Crédito tributario del IVA (1)	16.108	19.428
Crédito tributario del impuesto a la renta (2)	9.238	8.480
Anticipo del impuesto a la renta (3)	<u>12.306</u>	<u>12.712</u>
	<u>37.652</u>	<u>40.620</u>

(1) Corresponde a las retenciones del impuesto al valor agregado, generadas en las compras de bienes y servicios.

(2) Corresponde a las retenciones realizadas por los clientes en los servicios prestados por la Compañía, de las cuales pertenecen al periodo 2015 un monto de US\$5.210, y de años anteriores US\$4.028.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(3) Corresponden a anticipos de impuestos, los cuales son compensados al momento de la determinación del impuesto a la renta corriente.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipos se presentan a continuación:

Descripción	Terreno	Edificios	Muebles	Total
Al 1 de enero del 2015				
Costo	214.744	3.304.735	29.299	3.548.778
Depreciación acumulada	-	(54.175)	(5.860)	(60.045)
Valor en libros	<u>214.744</u>	<u>3.244.850</u>	<u>23.439</u>	<u>3.488.733</u>
Movimiento 2015				
Depreciación	-	(68.530)	(5.860)	(74.390)
Al 31 de diciembre del 2015				
Costo	214.744	3.304.735	29.299	3.548.778
Depreciación acumulada	-	(122.705)	(11.720)	(134.425)
Valor en libros	<u>214.744</u>	<u>3.182.030</u>	<u>17.579</u>	<u>3.414.353</u>
Al 1 de enero del 2014				
Costo	214.744	3.304.735	29.299	3.548.778
Depreciación acumulada (1)	-	(15.460)	-	(15.460)
Valor en libros	<u>214.744</u>	<u>3.289.275</u>	<u>29.299</u>	<u>3.533.318</u>
Movimiento 2014				
Depreciación	-	(38.715)	(5.860)	(44.575)
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo	214.744	3.304.735	29.299	3.548.778
Depreciación acumulada	-	(54.175)	(5.860)	(60.045)
Valor en libros	<u>214.744</u>	<u>3.244.850</u>	<u>23.439</u>	<u>3.488.733</u>

(1) En relación a los muebles, estos no presentaban depreciación acumulada al 1 de enero del 2014, en vista que fueron adquiridos a fines del año 2013, por lo cual se inició su depreciación en el mes de enero del 2014.

La Compañía no mantiene activos pignorados.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. OBLIGACION FINANCIERA

2015

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	corriente	Largo plazo
Banco de Machala S.A.	<u>26.733</u>	<u>352</u>

2014

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	corriente	Largo plazo
Banco de Machala S.A.	<u>23.324</u>	<u>19.462</u>

Corresponde a un préstamo comercial, suscrito el 6 de junio del 2014, por un monto de US\$50.000, con dividendos fijos mensuales de US\$1.642, a un plazo de 36 meses, y una tasa de interés anual del 11.23%.

La Compañía no mantiene activos pignorados, en relación al préstamo contratado, sin embargo, se ha firmado un pagaré.

11. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta causado (1)	17.510	17.139
Anticipo de impuesto a la renta (2)	3.282	-
Retenciones	<u>261</u>	<u>68</u>
	<u>21.053</u>	<u>17.207</u>

(1) Corresponde al impuesto a la renta causado del ejercicio económico 2015.

(2) Corresponde a un convenio de 18 meses, para el pago de la segunda cuota del anticipo de impuesto a la renta del periodo 2015.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****(Expresado en dólares estadounidenses)****12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las transacciones realizadas durante los años 2015 y 2014, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a las personas naturales o jurídicas, que de forma directa o indirecta son controladas por partes relacionadas de la Compañía.

(a) Saldos al 31 de diciembre

<u>Cuentas por cobrar a corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jose Emilio Arce Crovari	Socio	Comercial	16.900	13.950
Jose Fernando Arce Suarez	Socio	Comercial	7.700	4.200
María Cristina Arce Suarez	Socio	Comercial	7.700	4.200
María Andrea Arce Suarez	Socio	Comercial	7.700	4.200
Hormigonera Hércules S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.604	6.780
Precedi S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	324	162
Inmobiliaria Fracore C. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	262	262
			<u>43.190</u>	<u>33.754</u>
<u>Cuentas por pagar a corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmobiliaria Picortan S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	85.399	85.399
Inmobiliaria Fracore C. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	36.000	36.000
Inmobiliaria Bador S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	33.500	35.000
Inmobiliaria Cañar C. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	29.000	31.000
Inmobiliaria Samluga S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	15.000	15.000
Varcultija S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	12.750	15.500
Inmobiliaria Ancris S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	12.000	12.000
Inmobiliaria Samdor S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10.000	10.000
Lucipart S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10.000	10.000
Dorsam S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	9.000	9.000
Varcem Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	4.030	5.442
Arce Construcciones U. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	-	9.800
Jose Emilio Arce Crovari	Socio	Comercial	-	9.989
			<u>256.679</u>	<u>284.130</u>
<u>Cuentas por pagar a largo plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jose Emilio Arce Crovari	Socio	Comercial	729.917	748.992
Jose Fernando Arce Suarez	Socio	Comercial	310.121	321.000
María Cristina Arce Suarez	Socio	Comercial	310.121	319.300
María Andrea Arce Suarez	Socio	Comercial	310.121	319.300
Precedi S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	204.924	234.794
			<u>1.865.204</u>	<u>1.943.386</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas, no devengan intereses y son exigibles en el plazo antes descrito.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Transacciones

<u>Venta por servicios de arriendo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hornigones Hércules S.A. (1)	Entidad del Grupo	Comercial	33.688	18.824
Jose Emilio Arce Crovari (2)	Socio	Comercial	22.100	18.400
Jose Fernando Arce Suarez (2)	Socio	Comercial	8.400	10.400
María Cristina Arce Suarez (2)	Socio	Comercial	8.400	10.400
María Andrea Arce Suarez (2)	Socio	Comercial	8.400	10.400
Prevedi S.A. (3)	Entidad del Grupo	Comercial	1.872	1.742
			<u>81.860</u>	<u>70.166</u>
<u>Honorarios de administración</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Varcom Cla. Ltda. (4)	Entidad del Grupo	Comercial	<u>878</u>	<u>815</u>
<u>Otros servicios</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hornigones Hércules S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	<u>29.400</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a contratos por arrendamiento de oficinas y mezzanines, en la ciudad de Guayaquil. Estos contratos tienen una duración de un año y son renovados automáticamente en forma anual.
- (2) Corresponde a contratos por arrendamiento de inmuebles para la vivienda, en la ciudad de Salinas. Estos contratos tienen una duración de un año y son renovados automáticamente en forma anual.
- (3) Corresponde a un contrato por arrendamiento de parqueos, en la ciudad de Guayaquil. Estos contratos tienen una duración de un año y son renovados automáticamente en forma anual.
- (4) Corresponde a un contrato por servicios contables y administrativos, en la ciudad de Guayaquil. Estos contratos tienen una duración de un año y son renovados automáticamente en forma anual.

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal -

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2013 al 2014 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario -

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	10.354	40.399
Más: gastos no deducibles	<u>4.958</u>	<u>1.384</u>
Total base imponible de impuesto a la renta	15.212	41.786
Tarifa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	3.346	9.192
Anticipo mínimo determinado y total IR del año	<u>17.510</u>	<u>17.139</u>

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

(c) Anticipo de impuesto a la renta -

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el año 2015 y 2014, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$17.510 (2014: US\$17.139), monto que supera el impuesto a la renta causado, por lo cual estos montos se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(d) Impuesto a la renta diferido -

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporarias que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(e) Tasa efectiva de impuesto a la renta -

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2015 y 2014 se muestra a continuación:

	2015	2014
Base imponible de impuesto a la renta	15.212	41.786
Tarifa de impuesto a la renta vigente	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta del periodo	17.510	17.139
Tasa efectiva de impuesto a la renta	<u>115%</u>	<u>41%</u>

(f) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía no ha efectuado durante los años 2015 y 2014, operaciones que superen dicho monto.

(g) Reformas tributarias -

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público y Privadas: Expedida mediante Registro Oficial No. 652 del 18 de diciembre del 2015, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones COPCI, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador:

- Exenciones por depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija.
- Exenciones por utilidades en la enajenación directa e indirecta de acciones.
- Exoneración del impuesto a la renta en proyectos públicos y privados.
- Cambios en el impuesto a la renta a las tierras rurales.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014, comprende 500 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus socios personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la reserva excede sustancialmente del capital suscrito.

Reserva de capital - incluida en los Resultados acumulados

Hasta el 2010 ésta se incluía en el rubro de reservas en el Patrimonio. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para PyMES, que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para PyMES", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los socios en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

16. VENTAS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Prestación por servicios de arrendamiento	109.865	92.846

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2015	2014
Depreciaciones	74.390	43.174
Impuestos, contribuciones y otros	19.491	11.900
Mantenimiento y reparaciones	15.950	10.124
Servicios básicos	6.114	6.506
Honorarios profesionales	4.630	4.500
Notariales	949	409
Seguros	238	238
Comisiones	181	47
Otros gastos	3.055	13.009
	<u>124.998</u>	<u>89.907</u>

18. OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO

Composición:

	2015	2014
Ingreso por venta de hormigón	-	239.919
Compra de hormigón	-	(201.807)
Otros ingresos	29.400	1.988
	<u>29.400</u>	<u>40.100</u>

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.