

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Informe del Auditor Independiente

Inmobiliaria Jocran C. Ltda.

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2016

alavayen

Diciembre 2016

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com

Jauditag

INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

OPINIÓN DE LA AUDITORÍA EMITIDA POR UN AGENTE INDEPENDIENTE

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
E.U.A	-	Estados Unidos de América
Compañía	-	Inmobiliaria Jocran C. Ltda.
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIIF para PyMEs	-	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com

Jauditag

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 4 - Oficina 416

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

Jauditag

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de:

Inmobiliaria Jocran C. Ltda.

Guayaquil, 6 de marzo del 2017

Opinión

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 2016, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Jocran C. Ltda. al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con NIIF para PyMEs.

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com



CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 4 - Oficina 416

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



A los Socios de
Inmobiliaria Jocran C. Ltda.
Guayaquil, 6 de marzo del 2017

Asuntos que requieren énfasis

4. Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, han sido reestructurados (Véase Nota 19) de acuerdo a la Sección No. 10 de las NIIF para PyMEs, por corrección de errores contables.

Cuestiones claves de la auditoría

5. Mediante Acta de Junta de Accionista celebrada el 15 de marzo del 2016, la administración de la Compañía aprobó el cambio de estimación sobre la vida útil del Edificio Torre Liguria, la misma que pasa de 50 a 80 años contados desde su fecha de adquisición.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administración de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF para PyMEs, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Inmobiliaria Jocran C. Ltda., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administración, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Jocran C. Ltda..

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 4 - Oficina 416

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

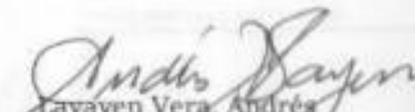
Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

A los Socios de
Inmobiliaria Jocran C. Ltda.
Guayaquil, 6 de marzo del 2017

de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que 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 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.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 981


Lavayen Vera, Andrés
No. de Licencia Profesional: 5670

INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	Reestructurado (Véase Nota 19) 2015
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	17.398	33.822
Cuentas por cobrar	7	1.738	2.560
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	86.380	43.190
Impuesto por recuperar	8	2.822	20.142
Total activos corrientes		108.338	99.714
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	9	3.352.106	3.396.774
Muebles y enseres	10	11.720	17.579
Otros activos		44	44
Total activos no corrientes		3.363.870	3.414.397
Total activos		3.472.208	3.514.111
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Obligación financiera	11	7.986	26.733
Cuentas por pagar comerciales		1.832	2.731
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	243.368	256.679
Impuesto por pagar	12	11.729	3.543
Total pasivos corrientes		264.915	289.676
Pasivos no corrientes			
Partes relacionadas	13	1.854.305	1.865.304
Impuesto diferido	14	25.896	26.975
Ingresos diferidos		-	6.125
Impuesto por pagar	12	-	1.185
Obligación financiera	11	-	358
Total pasivos no corrientes		1.880.201	1.899.847
Total pasivos		2.145.116	2.189.523
Patrimonio (Véase Estado de Cambio en el Patrimonio)		1.327.092	1.324.588
Total pasivos y patrimonio		3.472.208	3.514.111

Ab. Gustavo Arco Quimi
Gerente

Ing. José Bardi Álvarez
Contador

INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	Reestructurado (Véase Nota 19) 2015
Ingresos de actividades ordinarias	17	113.043	109.865
Gastos administrativos	18	(93.507)	(124.998)
Utilidad (Pérdida) operacional		19.536	(15.133)
Gastos financieros		(2.246)	(4.013)
Otros ingresos		-	29.400
Utilidad antes de impuesto a la renta		17.290	10.254
Impuesto a las ganancias	14	(14.786)	(16.431)
Resultado integral del año		2.504	(6.177)

8


 Ab. Gustavo Arce Químí
 Gerente


 Ing. José Bardí Álvarez
 Contador

INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte para					Resultados Acumulados		
	Capital social	Capitalizaciones futuras	Reserva legal	Reserva de Capital	Adopción NIIF	Resultados acumulados	Total	
Saldo a enero 1, 2015	500	5	30.054	89.161	938.141	272.904	1.310.766	
Apropiación de la Reserva Legal	-	-	1.163	-	-	(1.163)	-	
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	(6.177)	(6.177)	
Saldo a diciembre 31, 2015 (Reestructurado, Véase Nota 19)	500	5	31.217	89.161	938.141	265.554	1.324.588	
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	2.504	2.504	
Saldo a diciembre 31, 2016	500	5	31.217	89.161	938.141	268.058	1.327.092	


 Ab. Gustavo Arce Quiñó
 Gerente


 Ing. José Baroj Álvarez
 Contador

INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2016	Reestructurado 2015
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Efectivo recibido de clientes		87.995	106.815
Efectivo pagado a proveedores		(41.348)	(66.364)
Costos financieros		(2.246)	(4.013)
Impuesto a la renta corriente		(17.510)	(14.193)
Otros cobros (egresos), netos		-	29.400
		26.891	51.645
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pagos de la Obligación financiera		(19.105)	(15.701)
Pagos de los préstamos a relacionadas		(24.210)	(19.739)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(43.315)	(35.440)
Aumento (Disminución) neta en efectivo		(16.424)	16.205
Efectivo, al comienzo del año	6	33.822	17.617
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	17.398	33.822


 Ab. Gustavo Arce Quimi
 Gerente


 Ing. José Bardi Álvarez
 Contador

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en dólares E.U.A)

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, mediante escritura pública No. 773 - 1184, se inscribió en el Registro Mercantil con el No. 1690, en la ciudad Guayaquil, con dirección domiciliaria en la Av. Francisco de Orellana No. 2205 y Líderos, en la Ciudadela IETEL Manzana No. 32, en el Edificio AS-1 Oficina 105. El plazo de duración de la compañía según la escritura, 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 Servicios Administrativos Varcom C. 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 2016, la fusión continúa en trámites.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización, de fecha 16 de Febrero de 2017, de la Gerencia y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 diciembre de 2016 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 2016 y 2015 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

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

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. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	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.

La Administración de la Compañía, se encuentra en proceso de evaluación sobre los impactos de la adopción por las enmiendas a las normas vigentes desde enero 1 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 -

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares E.U.A)**

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" e "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 2016 y 2015, 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:

(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 cobros 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 cuentas por pagar a proveedores. 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.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A.)

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 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

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

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

- (i) **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.

(c) Pasivos financieros por préstamos a costo amortizado

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta 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 "Obligación financiera".
- (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 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 2016 y 2015, La Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales.

Si, en un periodo 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.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

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 Impuesto por recuperar

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 de Inversión -

Representadas por terrenos y edificios, las cuales se mantienen para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso en la producción de bienes y servicios. Las propiedades son registradas a su costo o costo atribuido, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo.

Los terrenos no se deprecian, sin embargo, la depreciación de los edificios es calculada linealmente basada en la vida útil de la propiedad identificable que poseen vidas útiles diferenciadas, y no se considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La administración de la Compañía, determinó una vida útil para sus edificios en 30 años, a excepción del Edificio Torre Liguria, el cual se estableció en 80 (2015: 50) años.

Cambio en estimación de la vida útil - Edificio Torre Liguria

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Socios con fecha 15 de marzo de 2016, se resolvió extender la vida útil del Edificio Torre Liguria de 50 a 80 años, contados desde la fecha de adquisición del inmueble, según recomendaciones técnicas del Ing. Civ. José Arce Crovari y del Ing. Civ. Enrique Pita, quien ha realizado algunos avalúos y reavalúos de los activos de la compañía, quienes garantizan una mayor durabilidad en el tiempo por el tipo y calidad de la estructura, además del adecuado mantenimiento que se le realiza periódicamente.

2.8 Muebles y enseres -

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

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 del activo.

La depreciación de los muebles y enseres, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus muebles y enseres al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los muebles y enseres son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil estimada de los muebles y enseres, es de 5 años.

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

2.9 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de Inversión y Muebles y enseres) -

Los activos sujetos a depreciación 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 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.

A diciembre 31 del 2016 y 2015, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro, por lo cual no se han reconocido pérdidas por deterioro.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El impuesto a la ganancia 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

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

composición accionaria, 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.

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 diciembre 31 del 2016 y 2015, La Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros (Véase Nota 14).

2.11 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.

2.12 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.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en dólares E.U.A)

2.13 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.

2.14 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 y descuentos otorgados.

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.

2.15 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**

(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 competitivo, 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.

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

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

(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.

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".

Bancos

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

Entidad financiera	Calificación	
	2016	2015
Banco del Pacifico S.A.	AAA -	AAA -
Banco de Machala S.A.	AA +	AA +

Cuentas por cobrar comerciales

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 recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios.

(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.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

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.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración la 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.

3.2 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.

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.

La Compañía durante el año 2016 y 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.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares E.U.A)**

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.

(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 (Véase Nota 2.5.3).

(b) Vida útil de las propiedades de inversión, y de los Muebles y enseres

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 2.9.

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 2016 Y 2015
(Expresado en dólares E.U.A)

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo	17.398	-	33.822	-
Cuentas por cobrar comerciales	924	-	1.560	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	86.380	-	43.190	-
Total activo financiero	104.702	-	78.572	-
Pasivos financieros al costo amortizado				
Obligación Financiera	7.986	-	26.733	358
Cuentas por pagar comerciales	1.832	-	2.721	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	243.368	1.854.305	256.679	1.865.204
Total pasivos financieros	253.186	1.854.305	286.133	1.865.562

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 relacionadas, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a 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 las obligaciones financieras, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que éstos devengan intereses a tasas fijas de mercado.

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

6. EFECTIVO

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

<u>Composición</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja		-	6.996
Bancos		17.398	26.826
		<u>17.398</u>	<u>33.822</u>

No existen restricciones sobre el uso del efectivo.

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes		924	1.560
Anticipo a proveedores		814	1.000
		<u>1.738</u>	<u>2.560</u>

No existen estimaciones para cuentas incobrables, sobre las cuentas por cobrar.

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

<u>Composición</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario del impuesto a la renta		2.822	4.034
Crédito tributario del IVA		-	16.108
		<u>2.822</u>	<u>20.142</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares E.U.A)**

<u>Descripción</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Totales</u>
<u>Al 1 de enero del 2015</u>			
Costo	214.744	3.304.735	3.519.479
Depreciación acumulada	-	(54.175)	(54.175)
Valor en libros	<u>214.744</u>	<u>3.250.560</u>	<u>3.465.304</u>
<u>Movimiento 2015</u>			
Depreciación	-	(68.530)	(68.530)
<u>Al 31 de diciembre del 2015</u>			
Costo	214.744	3.304.735	3.519.479
Depreciación acumulada	-	(122.705)	(122.705)
Valor en libros	<u>214.744</u>	<u>3.182.030</u>	<u>3.396.774</u>
<u>Movimiento 2016</u>			
Depreciación	-	(44.668)	(44.668)
<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>			
Costo	214.744	3.304.735	3.519.479
Depreciación acumulada	-	(167.373)	(167.373)
Valor en libros	<u>214.744</u>	<u>3.137.362</u>	<u>3.352.106</u>

La Compañía no mantiene activos pignorados.

10. MUEBLES Y ENSERES

El movimiento y los saldos de los muebles y enseres se presentan a continuación:

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles y enseres	29.299	29.299
Menos - depreciación acumulada	(17.579)	(11.720)
	<u>11.720</u>	<u>17.579</u>
<u>Movimiento:</u>		
Saldo al 1 de enero del	17.579	23.439
Depreciación del año	(5.859)	(5.860)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>11.720</u>	<u>17.579</u>

La Compañía no mantiene activos pignorados.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares E.U.A)**

11. OBLIGACIÓN FINANCIERA

Composición

2016	Al 31 de diciembre	
	Corriente	No corriente
Banco Machala	<u>7.986</u>	<u>-</u>

2015	Al 31 de diciembre	
	Corriente	No corriente
Banco Machala	<u>26.733</u>	<u>358</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.

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición

	Saldos	
	2016	2015
<u>Corto Plazo</u>		
Anticipo de Impuesto a la renta (1)	8.546	3.282
Impuesto al Valor Agregado	3.150	-
Retenciones en la fuentes de impuesto a la renta	19	130
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado	14	131
	<u>11.729</u>	<u>3.543</u>
<u>Largo Plazo</u>		
Anticipo de Impuesto a la renta (1)	<u>-</u>	<u>1.185</u>

(1) Corresponde a convenios realizados con el Servicios de Rentas Internas, para la cancelación de segunda cuota del 2015, primera y segunda cuota del 2016 (2015: segunda cuota del 2015), correspondiente al anticipo del impuesto a la renta las mismas que vencen en noviembre del 2017.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares E.U.A)**

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

Composición

<u>Cuentas por cobrar a corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jose Emilio Arce Crovari	Socio	Comercial	28.900	16.900
Jose Fernando Arce Suarez	Socio	Comercial	8.800	7.700
María Cristina Arce Suarez	Socio	Comercial	8.800	7.700
María Andrea Arce Suarez	Socio	Comercial	8.800	7.700
Hormigones Hércules S.A.	Socio	Entidad del Grupo	5.240	2.604
Precedi S.A.	Socio	Entidad del Grupo	22.400	324
Inmobiliaria Fracore C. Ltda.	Socio	Entidad del Grupo	3.440	262
			<u>86.380</u>	<u>43.190</u>

<u>Cuentas por pagar a corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inmobiliaria Dicortan 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	33.500
Inmobiliaria Cañar C. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	29.000	29.000
Inmobiliaria Samluga S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	15.000	15.000
Varcultisa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10.000	12.750
Inmobiliaria Ancris S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	12.000	12.000
Inmobiliaria Samdor S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10.000	10.000
Luciport S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10.000	10.000
Dorosam S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.400	9.000
Varcorn Cia. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	69	4.030
			<u>243.368</u>	<u>256.679</u>

<u>Cuentas por pagar a largo plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jose Emilio Arce Crovari	Socio	Comercial	796.887	729.917
Jose Fernando Arce Suarez	Socio	Comercial	353.206	310.121
María Cristina Arce Suarez	Socio	Comercial	352.506	310.121
María Andrea Arce Suarez	Socio	Comercial	351.706	310.121
Precedi S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	204.924
			<u>1.854.305</u>	<u>1.865.204</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 2016 Y 2015
(Expresado en dólares E.U.A)

(b) Transacciones

Composición

<u>Venta por servicios de arriendos</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hormigones Hércules S.A. (1)	Entidad del Grupo	Comercial	36.445	32.688
Jose Emilio Arce Crovari (2)	Socio	Comercial	12.000	22.100
Jose Fernando Arce Suarez (2)	Socio	Comercial	6.000	8.400
María Cristina Arce Suarez (2)	Socio	Comercial	6.000	8.400
María Andrea Arce Suarez (2)	Socio	Comercial	6.000	8.400
Precedi S.A. (3)	Entidad del Grupo	Comercial	2.118	1.872
			<u>68.563</u>	<u>81.860</u>

<u>Honorarios de administración</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Varcom Cía. Ltda. (4)	Entidad del Grupo	Comercial	646	678

<u>Préstamos recibidos (5)</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jose Emilio Arce Crovari	Socio	Comercial	84.370	-
Jose Fernando Arce Suarez	Socio	Comercial	46.085	-
María Cristina Arce Suarez	Socio	Comercial	44.385	-
María Andrea Arce Suarez	Socio	Comercial	46.085	-
			<u>220.925</u>	<u>-</u>

<u>Otros Servicios</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Precedi S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	22.800	-
Inmobiliaria Fracore C.Ltda.	Socio	Comercial	3.178	-
Hormigones Hércules S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	29.400
			<u>25.978</u>	<u>29.400</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.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

- (5) Corresponde a préstamos que realiza de los Socios a la Compañía para cubrir costos de la Compañía. Estos valores no generan intereses, ni poseen fecha de cancelación.

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal -

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 2015 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias -

	2016	2015
Impuesto a la renta corriente	15.865	17.510
Impuesto a la renta diferido	(1.079)	(1.079)
	<u>14.786</u>	<u>16.431</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario -

	2016	2015
Utilidad antes de impuesto a la renta	17.290	10.254
Más: Gastos no deducibles	9.143	4.958
Base imponible de impuesto a la renta	<u>26.433</u>	<u>15.212</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	5.815	3.346
Anticipo mínimo determinado y total IR del año	<u>15.865</u>	<u>17.510</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.

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2016 y 2015, fue como se muestra a continuación:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

	2016	2015
Impuesto a la renta causado	15.865	17.510
Menos:		
Anticipo Impuesto a la renta pagado	10.654	12.306
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	8.033	9.238
Saldo a favor de la Compañía	<u>(2.822)</u>	<u>(4.034)</u>

(d) 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 2016 y 2015, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$15.865 (2015: US\$17.510), 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.

(e) Impuesto a la renta diferido -

La administración de la compañía determinó un pasivo por impuesto diferido por el costo atribuido obtenido en las revaluaciones de sus propiedades de inversión en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs). A continuación un detalle:

	2016	2015
Bases para determinar el pasivo por impuesto diferido		
Revaluación de Propiedades de Inversión	117.710	122.612
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Saldo del pasivo por impuesto diferido	<u>25.896</u>	<u>26.975</u>

(f) Tasa efectiva de impuesto a la renta -

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares E.U.A)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	2016	2015
Base Imponible de impuesto a la renta	26.433	15.212
Impuesto a la renta del ejercicio	15.865	17.510
Tasa efectiva de impuesto a la renta	60%	115%

(g) 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 período 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 período fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía durante los años 2016 y 2015, no genero operaciones que superen dicho monto.

(h) Reformas tributarias -

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 Reformatoria 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.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares E.U.A)**

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 20% del capital social. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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 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.

17. VENTAS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Prestación por servicios de arrendamiento	113.043	109.865

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares E.U.A)**

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA

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

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciaciones	50.528	74.390
Impuestos, contribuciones y otros	17.542	19.491
Mantenimiento y reparaciones	12.001	15.950
Servicios básicos	6.385	6.114
Honorarios profesionales	2.890	4.630
Notariales	265	949
Seguros	238	238
Comisiones	836	181
Otros gastos	2.822	3.055
	<u>93.507</u>	<u>124.998</u>

19. REESTRUCTURACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

A continuación ver las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros y los registros contables preparados al 31 de diciembre del 2015:

	<u>Estados Financieros Presentado</u>	<u>Ajustes y/o reclasificaciones</u>	<u>Estados Financieros Reestructurado</u>
Activos			
Activos corrientes (1)	117.224	17.510	99.714
Activos no corrientes	3.414.397	-	3.414.397
Total activos	3.531.621	17.510	3.514.111
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes (1)	307.186	17.510	289.676
Pasivos no corrientes (2)	1.872.872	(26.975)	1.899.847
Total pasivos	2.180.058	(9.465)	2.189.523
Patrimonio (2)	1.351.563	26.975	1.324.588
Total pasivos y patrimonio	3.531.621	17.510	3.514.111

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares E.U.A)**

	Estados Financieros Presentado	Ajustes y/o reclasificaciones	Estados Financieros Reestructurado
Ingresos de actividades ordinarias	109.865	-	109.865
Gastos administrativos	(124.998)	-	(124.998)
Utilidad (Pérdida) operacional	(15.133)	-	(15.133)
Gastos financieros	(4.013)	-	(4.013)
Otros ingresos	29.400	-	29.400
Utilidad antes de impuesto a la renta	10.254	-	10.254
Impuesto a las ganancias (2)	(17.510)	(1.079)	(16.431)
Resultado integral del año	(7.256)	(1.079)	(6.177)

- (1) Corresponde a la reclasificaciones entre el crédito tributario por retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta, y el impuesto a la renta por pagar.
- (2) Corresponde a los ajustes realizados por el reconocimiento de impuesto diferido por causa de las revaluaciones de sus propiedades de inversión, originadas en la implementación de las NIIF para PyMEs.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.