

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(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 Linderos, 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 2017, la fusión continúa en trámites.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización, de fecha 24 de enero de 2018, 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 2017 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 2017 y 2016 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

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

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" 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 menos deterioro". 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 2017 y 2016, la Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de "instrumentos de deuda a costo amortizado". De igual forma, la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, mantuvo pasivos financieros en las categorías de "pasivos

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

a costo amortizado" y "préstamos al costo menos deterioro". 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 por obligaciones financieras y 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 al costo menos deterioro**

Representados en el estado de situación financiera por 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 ganancias" y este es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A.)

(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 clientes: 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 las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (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.
- (ii) 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".

(c) Pasivos financieros por préstamos al menos deterioro

La Compañía presenta 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, en vista que no existe un plazo definido para su cancelación.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar clientes 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 2017 y 2016, La Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar clientes.

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.

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 a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses. 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

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A.)

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 años.

2.8 Muebles y enseres -

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 2017 y 2016, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro, por lo cual no se han reconocido pérdidas por deterioro.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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 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 2017 y 2016, La Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contables (pasivo), respecto a la revalorización de sus propiedades de inversión (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 -

(Véase página siguiente)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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.

2.13 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los Socios de la Compañía se deduce del patrimonio en el periodo 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 arriendos realizados 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 cliente.

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.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantenía un préstamo con el banco de Machala, el cual se liquidó durante el 2017, la cual la exponía a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

(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 y proveedores, 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 cliente, compañías relacionadas y otras.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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	
	2017	2016
Banco del Pacífico S.A.	AAA -	AAA -
Banco de Machala S.A.	AA +	AA +

Cuentas por cobrar cliente

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 cliente 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.

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.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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 2017 y 2016 concentró su apalancamiento netamente con compañías relacionadas, 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

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.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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:

	2017		2016	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo	25.606	-	17.398	-
Cuentas por cobrar relacionadas	57.421	-	86.381	-
Cuentas por cobrar clientes	1.057	-	924	-
Total activos financieros	84.084	-	104.703	-
Pasivos financieros al costo amortizado.				
Cuentas por pagar proveedores	5.933	-	1.832	-
Obligación financiera	-	-	7.986	-
	5.933	-	9.818	-
Préstamo al costo menos deterioro				
Cuentas por pagar relacionadas	213.905	1.832.705	243.369	1.854.305
Total pasivos financieros	219.837	1.832.705	253.187	1.854.305

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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 clientes, cuentas por cobrar a relacionadas, cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar a relacionadas y efectivo, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

Al 31 de diciembre del 2016, en relación con 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

Composición

	2017	2016
Banco del Pacífico S.A.	21.553	14.580
Banco de Machala S.A.	4.053	2.818
	<u>25.606</u>	<u>17.398</u>

No existen restricciones sobre el uso del efectivo.

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición

	2017	2016
Relacionadas (a)	57.421	86.381
Anticipos a proveedores (b)	5.014	814
Clientes	1.057	924
Otros	1.150	-
	<u>64.641</u>	<u>88.118</u>

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares E.U.A)

(a) Véase Nota 13.

(b) Corresponde a valores pagados por anticipados en la adquisición de bienes y servicios en el giro normal del negocio.

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, asciende a US\$5.381 y US\$2.822, respectivamente, correspondiente a retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han realizado a la Compañía en el giro normal del negocio.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

<u>Descripción</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Totales</u>
<u>Al 1 de enero del 2016</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>
<u>Movimiento 2017</u>			
Depreciación	-	(44.668)	(44.668)
<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>			
Costo	214.744	3.304.735	3.519.479
Depreciación acumulada	-	(212.041)	(212.041)
Valor en libros	<u>214.744</u>	<u>3.092.694</u>	<u>3.307.438</u>

La Compañía no mantiene activos pignorados.

10. MUEBLES Y ENSERES

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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

Composición

	2017	2016
Muebles y enseres	29.299	29.299
Menos - depreciación acumulada	(23.439)	(17.579)
	<u>5.860</u>	<u>11.720</u>

Movimiento:

Saldo al 1 de enero del	11.720	17.579
Depreciación del año	(5.860)	(5.859)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>5.860</u>	<u>11.720</u>

La Compañía no mantiene activos pignorados.

11. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición

	2017	2016
Relacionadas (a)	213.905	243.369
Proveedores (b)	5.933	1.832
Ingresos diferidos	800	-
	<u>220.637</u>	<u>245.201</u>

(a) Véase Nota 13.

(b) Corresponde a valores pendiente de pago por la adquisición de bienes y servicios en el giro normal del negocio.

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición

	2017	2016
Anticipo de Impuesto a la renta (a)	6.735	8.546
Impuesto al Valor Agregado	562	3.150
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	15	19
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado	9	14
	<u>7.321</u>	<u>11.729</u>

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016, 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

Composición

Cuentas por cobrar a corto plazo	Relación	Transacción	2017	2016
José Emilio Arce Crovari	Socio	Comercial	17.920	28.900
Hormigones Hércules S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10.950	5.240
José Fernando Arce Suarez	Socio	Comercial	8.960	8.800
María Cristina Arce Suarez	Socio	Comercial	8.960	8.800
María Andrea Arce Suarez	Socio	Comercial	8.960	8.800
Inmobiliaria Fracore C. Ltda.	Entidad del Grupo	Comercial	1.671	3.440
Precedi S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	22.401
			<u>57.421</u>	<u>86.381</u>

Cuentas por pagar a corto plazo	Relación	Transacción	2017	2016
Inmobiliaria Dicortan S.A.	Entidad del Grupo	Préstamos	85.399	85.399
Inmobiliaria Fracore C. Ltda.	Entidad del Grupo	Préstamos	46.000	36.000
Inmobiliaria Bador S.A.	Entidad del Grupo	Préstamos	33.500	33.500
Inmobiliaria Cañar C. Ltda.	Entidad del Grupo	Préstamos	29.000	29.000
Varcultisa S.A.	Entidad del Grupo	Préstamos	10.000	10.000
Inmobiliaria Samdor S.A.	Entidad del Grupo	Préstamos	10.000	10.000
Varcom Cla. Ltda.	Entidad del Grupo	Préstamos	6	70
Inmobiliaria Samlaga S.A.	Entidad del Grupo	Préstamos	-	15.000
Inmobiliaria Ancris S.A.	Entidad del Grupo	Préstamos	-	12.000
Luciport S.A.	Entidad del Grupo	Préstamos	-	10.000
Dorosam S.A.	Entidad del Grupo	Préstamos	-	2.400
			<u>213.905</u>	<u>243.369</u>

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

Cuentas por pagar a largo plazo	Relación	Transacción	2017	2016
José Emilio Arce Crovari	Socio	Préstamos	768.587	796.887
José Fernando Arce Suarez	Socio	Préstamos	354.906	353.206
María Cristina Arce Suarez	Socio	Préstamos	355.706	352.506
María Andrea Arce Suarez	Socio	Préstamos	353.506	351.706
			<u>1.832.705</u>	<u>1.854.305</u>

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

(b) Transacciones

Composición

Venta por servicios de arriendos	Relación	Transacción	2017	2016
Hormigones Hércules S.A. (1)	Entidad del Grupo	Comercial	41.784	36.445
Jose Emilio Arce Crovari (2)	Socio	Comercial	6.000	12.000
Jose Fernando Arce Suarez (2)	Socio	Comercial	6.000	6.000
María Cristina Arce Suarez (2)	Socio	Comercial	6.000	6.000
María Andrea Arce Suarez (2)	Socio	Comercial	6.000	6.000
Precedi S.A. (3)	Entidad del Grupo	Comercial	2.112	2.118
			<u>67.896</u>	<u>68.563</u>

Préstamos realizados a la Compañía (4)	Relación	Transacción	2017	2016
Lacipart S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10.000	-
María Andrea Arce Suarez	Socio	Comercial	6.800	46.085
María Cristina Arce Suarez	Socio	Comercial	3.200	44.385
Jose Emilio Arce Crovari	Socio	Comercial	1.700	84.370
Jose Fernando Arce Suarez	Socio	Comercial	-	46.085
			<u>21.700</u>	<u>220.925</u>

- (1) Corresponde a contratos por arrendamiento de oficinas y mezanines, 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.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A.)

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

14. SITUACION FISCAL, E 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 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias -

Composición	2017	2016
Impuesto a la renta corriente (i)	11.386	15.865
Impuesto diferido (ii)	(434)	(1.079)
	<u>10.952</u>	<u>14.786</u>

- (i) Corresponde a la determinación del impuesto a la renta de acuerdo con los parámetros de la Ley de Régimen Tributario Interno, y cuyo cálculo se presenta en la Conciliación tributaria.
- (ii) Corresponde al pasivo por impuesto diferido, por la revalorización de sus propiedades de inversión. A continuación, un detalle de su determinación:

Movimientos	2017	2016
Saldo al 1 de enero del:	25.896	26.975
Reverso del impuesto diferido del ejercicio	(1.079)	(1.079)
(+) Adición - impuesto diferido muebles y enseres	645	-
Total ajuste impuesto diferido	<u>(434)</u>	<u>(1.079)</u>
Activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del:	<u>25.462</u>	<u>25.896</u>

(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 para las microempresas corresponde al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le hayan sido practicado en el mismo.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares E.U.A)

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 2017 y 2016, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$15.575 (2016: US\$15.865), monto que supera el impuesto a la renta causado de US\$4.341 (2016: US\$5.815), por lo cual el anticipo se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta mínimo.

(d) Conciliación del resultado contable-tributario -

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	6.706	17.290
Más: Gastos no deducibles	10.657	9.143
Base imponible de impuesto a la renta	17.363	26.433
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	3.820	5.815
Anticipo de impuesto a la renta determinado	15.575	15.865
(-) Exoneración especial	(4.189)	-
	11.386	15.865
Impuesto a la renta mínimo del ejercicio	11.386	15.865

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 2017 y 2016, fue como se muestra a continuación:

	2017	2016
Impuesto a la renta causado	11.386	15.865
Menos:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(5.381)	(8.033)
Anticipo impuesto a la renta pagado	(11.386)	(10.654)
Saldo a favor (Véase Nota 8)	(5.381)	(2.822)

(e) Tasa efectiva de impuesto a la renta -

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	2017	2016
Base Imponible de impuesto a la renta	17.363	26.433
Impuesto a la renta del ejercicio	15.865	15.865
Tasa efectiva de impuesto la renta	91%	60%

(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 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 2017 y 2016, no generó operaciones que superen dicho monto.

(g) Reformas tributarias -

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del período 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A.)

- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

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 2017 y 2016, 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 Pequeñas y Medianas Entidades, 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 Pequeñas y Medianas Entidades", 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.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	2017	2016
Prestación por servicios de arrendamiento	<u>97.131</u>	<u>113.043</u>

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA

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

<u>Composición</u>	2017	2016
Depreciaciones, propiedades de inversión	44.668	44.668
Impuestos, contribuciones y otros	19.685	17.542
Servicios básicos	6.878	6.385
Depreciaciones, muebles y enseres	5.860	5.860
Honorarios profesionales	4.090	2.890
Mantenimiento y reparaciones	3.411	12.001
Deterioro de credito tributario IR	2.039	0
Comisiones	516	836
Notariales	396	265
Seguros	238	238
Otros gastos	2.418	2.822
	<u>90.199</u>	<u>93.507</u>

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.