

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(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.

1.2 Fusión por absorción con Inmobiliaria Fracore C. Ltda. -

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.

Mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-5AS-2018-00010578 de fecha 20 de noviembre del 2018, la SCVS aprueba la fusión por absorción, cuyo estado financiero resumido se expone a continuación:

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activos</u>		
Cuentas por cobrar		68.189
Impuestos por recuperar		4.357
Propiedades de inversión, neto		370.903
Otros menores		87
Total activos		<u>443.536</u>
<u>Pasivos</u>		
Cuentas por pagar, y total del pasivo		2.660
<u>Patrimonio</u>		
Capital		400
Aporte futura capitalización		44
Reserva legal		2.921
Reserva capital		127.337
Resultados acumulados por adopción NIIF		307.857
Resultados acumulados		<u>2.317</u>
Total patrimonio		<u>440.876</u>
Total patrimonio y pasivos		<u>443.536</u>

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

Posterior al registro de los activos, pasivos y cuentas patrimoniales, la Compañía efectuó ajustes contra resultados acumulados de Inmobiliaria Fracore C. Ltda. por la depreciación no efectuada en periodos anteriores y al reconocimiento del pasivo por impuesto diferido.

1.3 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización, 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 2018 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 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas Internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, 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 2018 y 2017, la Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de "instrumentos de deuda a costo amortizado". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en las categorías de "pasivos 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 partes 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 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 partes 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 -

(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 a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por partes 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 en el corto plazo.

(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:

- (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 al menos deterioro

La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a partes 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 2018 y 2017, La Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar clientes.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

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 y al crédito tributario del impuesto al valor agregado que serán recuperados 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 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 Propiedades y equipos -

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. La depreciación de las propiedades y equipos 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 las propiedades y equipos 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, y equipos de cómputo es de 5 años.

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

(Continúa)

2.9 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de Inversión, y propiedades y equipos) -

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 2018 y 2017, 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 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 2018 y 2017, La Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contables, respecto al costo atribuido de las propiedades (Véase Nota 12).

(Continúa)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)**

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 con el 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 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 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.

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.

(Continúa)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

(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 2018 y 2017, la Compañía no mantiene préstamos.

(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.

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	
	2018	2017
Banco del Pacífico S.A.	AAA -	AAA -
Banco de Machala S.A.	AA +	AA +

Cuentas por cobrar clientes

(Continúa)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

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 propiedades y equipos

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:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	70.101	-	25.606	-
Cuentas por cobrar clientes	3.662	-	1.057	-
Cuentas por cobrar relacionadas	63.801	-	57.420	-
Total activos financieros	137.564	-	84.083	-
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	2.300	-	5.933	-
<u>Pasivos financieros al costo menos deterioro</u>				
Cuentas por pagar relacionadas	167.913	1.832.705	213.905	1.832.705
Total pasivos financieros	170.213	1.832.705	219.838	1.832.705

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:

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

- 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).

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

6. EFECTIVO

Composición	2018	2017
Efectivo	70.101	25.606

Corresponde a depósitos a la vista en Banco del Pacífico y Machala, y no existen restricciones sobre el uso del efectivo.

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición	Ref.	2018	2017
Relacionadas	(a)	63.801	57.421
Clientes		3.662	1.056
Anticipos a proveedores		814	5.014
		<u>68.277</u>	<u>63.491</u>

(a) A continuación, un detalle:

Composición	Relación	Transacción	2018	2017
José Emilio Arce Crovari	Socio	Comercial	32.421	17.920
María Cristina Arce Suarez	Socio	Comercial	11.460	8.960
María Andrea Arce Suarez	Socio	Comercial	10.960	8.960
José Fernando Arce Suarez	Socio	Comercial	8.960	8.960
Hormigones Hércules S.A.	Indirecta	Comercial	-	10.950
Inmobiliaria Fracore C. Ltda.	Indirecta	Comercial	-	1.671
			<u>63.801</u>	<u>57.421</u>

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

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

(Continúa)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Muebles y enseres	29.299	29.299
Terreno	14.146	-
Equipos de computo	7.802	-
(-) Depreciación acumulada	(30.751)	(23.439)
	<u>20.496</u>	<u>5.860</u>

<u>Movimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al 1 de enero del	5.860	11.720
(+) Adquisiciones	21.948	-
(-) Depreciación del año	(7.312)	(5.860)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>20.496</u>	<u>5.860</u>

La Compañía no mantiene activos pignorados.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

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

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	345.524	214.744
Edificios	3.575.722	3.304.735
(-) Depreciación acumulada	(328.948)	(212.041)
	<u>3.592.298</u>	<u>3.307.438</u>

<u>Movimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al 1 de enero del	3.307.438	3.352.106
(+) Adquisiciones por fusión con Fracore	401.767	-
(-) Depreciación por fusión con Fracore	(63.231)	-
(-) Depreciación del año	(53.676)	(44.668)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>3.592.298</u>	<u>3.307.438</u>

La Compañía no mantiene activos pignorados.

10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

(Continúa)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

Composición	Ref.	2018	2017
Relacionadas	(a)	167.912	213.905
Proveedores		2.300	5.933
Anticipos de clientes		-	798
		<u>170.212</u>	<u>220.636</u>

(a) A continuación, un detalle:

Composición	Relación	Transacción	2018	2017
Inmobiliaria Dicortan S.A.	Indirecta	Préstamos	85.399	85.399
Inmobiliaria Bador S.A.	Indirecta	Préstamos	33.500	33.500
Inmobiliaria Cañar C. Ltda.	Indirecta	Préstamos	29.000	29.000
Yarcultsa S.A.	Indirecta	Préstamos	10.000	10.000
Inmobiliaria Samdor S.A.	Indirecta	Préstamos	10.000	10.000
Varcom Cía. Ltda.	Indirecta	Préstamos	13	6
Inmobiliaria Fracore C. Ltda.	Indirecta	Préstamos	-	46.000
			<u>167.912</u>	<u>213.905</u>

11. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR - NO CORRIENTE

Composición	2018	2017
Relacionada	<u>1.832.705</u>	<u>1.832.705</u>

A continuación, un detalle:

Composición	Relación	Transacción	2018	2017
José Emilio Arce Crovari	Socio	Préstamos	768.587	768.587
José Fernando Arce Suarez	Socio	Préstamos	354.906	354.906
María Cristina Arce Suarez	Socio	Préstamos	355.706	355.706
María Andrea Arce Suarez	Socio	Préstamos	353.506	353.506
			<u>1.832.705</u>	<u>1.832.705</u>

12. 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 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias -

(Continúa)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

Composición	Ref.	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	(i)	2.138	11.386
Gasto (Ingreso) por impuesto a la renta diferido	(ii)	(1.746)	(434)
		<u>392</u>	<u>10.952</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 siguiente Conciliación tributaria:

	2018	2017
Resultado antes de impuesto a la renta	832	6.706
Más: Gastos no deducibles permanentes	20.157	10.657
Menos: Deducción de una fracción básica desgravada	(11.270)	-
Pérdida tributaria sujeta a amortización	<u>9.719</u>	<u>17.363</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado calculado	2.138	3.820
Anticipo determinado del impuesto a la renta	-	15.575
(-) Rebaja, según decreto 210	-	(4.189)
Anticipo aplicado del impuesto a la renta	-	<u>11.386</u>
Gasto de impuesto a la renta, mínimo	<u>2.138</u>	<u>11.386</u>

- (ii) Corresponde al pasivo por impuesto diferido, por el costo atribuido de sus propiedades. A continuación, un detalle de su determinación:

	2018	2017
Bases para determinar el pasivo por impuesto diferido		
Saldo de los propiedades y equipos valorizados	230.848	120.638
(-) Depreciación de propiedades y equipos valorizados	(5.945)	(4.904)
Base fiscal del periodo	<u>244.903</u>	<u>115.734</u>
Tarifa del impuesto a la renta	22%	22%
Saldo del pasivo al 31 de diciembre del	53.879	25.462
Saldo del pasivo al 1 de enero del	25.462	25.896
(-) Efecto a resultados acumulados por Absorción Fracore	30.163	-
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido	<u>(1.746)</u>	<u>(434)</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.

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

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A.)

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.

(d) 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 2018 y 2017, no generó operaciones que superen dicho monto.

(e) 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, aplicables a partir del período 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % 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 microempresas, de una fracción básica desgravada.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas microempresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por 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, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes al I.E.S.S.
- 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.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del período 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, entre otros.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos.
- Deducción 100% gastos publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminar el impuesto del dos por mil sobre capitales de personas jurídicas de Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

13. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, comprende 900 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus Socios personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador. El aumento con relación al período 2017, corresponde a la fusión por absorción descrita en la Nota 1.2.

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

14. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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.

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 2018 Y 2017
(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.

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA

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

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciaciones	60.987	50.528
Impuestos, tasas y contribuciones	15.044	19.685
Honorarios profesionales	7.368	4.486
Servicios básicos	7.016	6.878
Mantenimientos y reparaciones	4.958	3.411
Comisiones	530	516
Seguros	238	238
Otros gastos menores	7.867	4.457
	<u>104.008</u>	<u>90.199</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.