



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014

RUC: 0990809119001



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014

RUC: 0990809119001

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
Compañía	-	INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NIIF PYMES	-	Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
ISD	-	Impuesto a la salida de divisas



Miembro de



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

Oficina Guayaquil: Urdesa Norte Calle 5ta. # 223 entre callejón 5to. y Avenida 4ta.

Apartado Postal 09-01-9431, Guayaquil - Ecuador

PBX: (593-4) 2381078 - 6001781 - 2889323

Oficina Quito: Naciones Unidas # 727 y Av. América

Edificio Dinalco, Teléfono: (593-2) 2464647

info@smsecuador.ec www.smsecuador.ec

www.smslatam.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.

Guayaquil, 22 de mayo de 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOBILIARIA JIMPARE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de INMOBILIARIA JIMPARE S.A. es responsable de la preparación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES), y de control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría implica la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.



Miembro de



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

A los Accionistas de
INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
Guayaquil, 22 de mayo de 2015

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA JIMPARE S.A. al 31 de diciembre de 2014, el desempeño de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

SMS del Ecuador Cía. Ltda.

No. de Registro en la
Superintendencia
de Compañías: 696

Fabián Delgado Llor
Socio
Registro # 0.17679

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Año terminado el 31 de diciembre de 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Notas	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	Pasivo y patrimonio	Notas	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	56,108	144,524	Obligaciones bancarias	7	42,045	-
Clientes no relacionados		1,300	2,167	Cuentas por pagar comerciales		78,634	2,021
Partes relacionadas por cobrar	8	298,071	54,456	Otras cuentas por pagar			
Impuestos y retenciones	4	7,748	6,229	Impuestos y retenciones	4	24	109
Total activo corriente		363,227	207,376	Total pasivo corriente		120,703	2,130
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Partes relacionadas por cobrar	8	239,885	453,115	Obligaciones bancarias	7	30,149	
Inversiones en acciones	5	19,160	19,000	Partes relacionadas por pagar	8	512,077	682,174
Propiedades, mobiliario y equipos	6	837,738	644,047	Total pasivo no corriente		542,226	682,174
Total activo no corriente		1,096,783	1,116,162	Patrimonio (Véase estado adjunto)		797,081	639,234
Total activo		1,460,010	1,323,538	Total pasivo y patrimonio		1,460,010	1,323,538

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


Dr. Jimmy Pazmiño Pareja
Gerente


C.P.A. Jorge Muñoz Panchana
Contador General

	Notas	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas netas		99,912	18,083
Gastos de venta y administración	11	<u>(101,920)</u>	<u>(72,917)</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta		<u>(2,008)</u>	<u>(54,834)</u>
Gasto de impuesto a la renta	9	-	-
Resultado Integral		<u>(2,008)</u>	<u>(54,834)</u>

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



Dr. Jimmy Pazmiño Pareja
Gerente



C.P.A. Jorge Muñoz Panchana
Contador General

INMOBILIARIA JIMPARÉ S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Año terminado el 31 de diciembre de 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva por valuación	Utilidad/pérdida acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	800	797,173	(103,905)	694,068
Resultado integral del año	-	-	(54,834)	(54,834)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800	797,173	(158,739)	639,234
Compensación de pérdidas acumuladas	-	-	159,855	159,855
Otros movimientos	-	1,116	(1,116)	-
Resultado integral del año	-	-	(2,008)	(2,008)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	800	798,289	(2,008)	797,081

Las notas explicativas anexas son parte de integrantes de los estados financieros


Dr. Jimmy Pazmiño Pareja
Gerente


C.P.A. Jorge Muñoz Panchana
Contador General

72,194

72,194

-

-

(88,416)

144,524

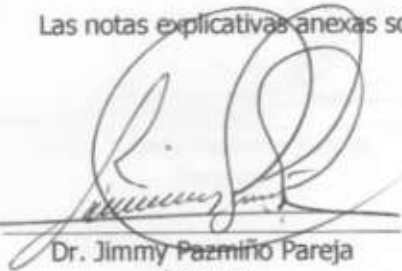
56,108

143,435

1,089

144,524

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



Dr. Jimmy Pazmiño Pareja
Gerente



C.P.A. Jorge Muñoz Panchana
Contador General

INMOBILIARI IMPARE S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL
CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultado integral del año		(2,008)	(54,834)
Ajustes por:			
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Otros ajustes que no consumieron efectivo		-	143,668
Depreciación	6	9	-
Cambios en activos y pasivos:			
Cientes no relacionados y otro		867	2,167
Partes relacionadas		(40,627)	54,455
Cuentas por pagar comerciales y otros		74,849	(2,021)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		33,090	143,435

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


Dr. Jimmy Pazmiño Pareja
Gerente


C.P.A. Jorge Muñoz Panchana
Contador General

1. INFORMACION GENERAL

Entidad

INMOBILIARIA JIMPARE S.A., fue constituida en Guayaquil, Ecuador el 26 de julio de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 29 de abril de 1986

La Compañía en su objeto social indica que puede dedicarse a la adquisición y beneficio de bienes raíces, urbanos y rurales; podrá adquirir derechos y contraer obligaciones y realizar todo acto o contrato civil autorizado por las leyes.

La Administración de la Compañía se encuentra estudiando alternativas adicionales para incrementar los ingresos en el futuro.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.1 Base de Preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Estos estados financieros han sido emitidos con la autorización de la administración de la compañía, posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014

2.3 Juicios y estimaciones contables

Juicios:

En el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía la Administración ha realizado los juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones.

Los estimados y criterios usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos del futuro. Las estimaciones contable resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden:

Estimación de la depreciación y vida útil de propiedades de inversión y la provisión para impuesto a la renta, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Administración ha ejercido su juicio al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos, según se explica en las correspondientes políticas contables.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.5 Inversiones en acciones

Representan acciones en compañías, registradas al costo de adquisición.

2.6 Propiedad, mobiliario y equipos

La propiedad, mobiliario y equipo se contabiliza por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. El costo también puede incluir ganancias o pérdidas por coberturas cualificadas de flujos de efectivo de las adquisiciones en moneda extranjera de propiedad, mobiliario y equipo traspasadas desde el patrimonio neto.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidas razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de la propiedad, mobiliario y equipo es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo. Las estimaciones de vida útiles y valores residuales de los activos fijos son revisados, y ajustados si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

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

Edificios	20
Vehículos	5

Las ganancias y pérdidas por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

Como parte de la aplicación de las NIIF Pymes al inicio del período de transición (2011) se revalorizaron terrenos y edificios y se registró el superávit respecto del valor neto en la cuenta patrimonial Reserva por valuación.

Cuando se venden activos revalorizados, los importes incluidos en otras reservas se traspasan a reservas por ganancias acumuladas.

Cuando el valor de libro de un activo de propiedades y equipo excede su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Deterioro de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, mobiliario y equipo, para determinar si existen indicios de que esos activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.8 Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.9 Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas y documentos por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de operación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

2.10 Impuestos corrientes

El gasto por impuesto del período comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014

impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. 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.

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 reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.11 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.11.1 Ingresos relacionados con la operación

Tal como se menciona en la Nota 1 anterior la actividad económica de la Compañía en la actualidad corresponde a servicios de administración de bienes raíces.

2.11.2 Gastos

Se reconocen por el método del devengado.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Bancos (i)	1,108	144,524
Inversiones temporales	55,000	-
	<u>56,108</u>	<u>144,524</u>

(i) Corresponden a saldos de cuenta corriente en banco local.

(ii) Corresponde a una póliza con el Banco de Guayaquil a un plazo de 6 meses con una tasa de interés del 11.20% anual.

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014

4. IMPUESTOS Y RETENCIONES

Composición:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Saldos por cobrar		
Retención del IVA	672	
IVA en compras	1,302	2,748
Retenciones en la fuente	5,774	3,481
	<u>7,748</u>	<u>6,229</u>

	31 de diciembre	
	2014	2013
Saldos por pagar		
IVA por pagar	12	12
Retenciones en la fuente	12	97
	<u>24</u>	<u>109</u>

5. INVERSIONES EN ACCIONES

La Compañía al 31 de diciembre de 2014 mantiene una inversión en acciones en la Compañía MOCOLI ISLAS S.A. con una participación del 99.875% del paquete accionario. El valor nominal de cada acción es de US\$1.00.

6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JIMPARÉ S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014

	31 de diciembre	
	2014	2013
Edificios	426,373	426,373
Vehículos	144,250	130,550
Menos: Depreciación acumulada	(207,238)	(207,229)
Total activos depreciables, neto	363,385	349,694
Terreno	474,353	294,353
Total	837,738	644,047
Saldo inicial	644,047	691,363
Adiciones (i)	193,700	-
Depreciación del año	(9)	(47,316)
Saldo final	837,738	644,047

(i) Corresponde a la adquisición de un terreno por US\$ 180,000 y un velero por US\$13,700.

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Constituyen obligaciones para capital de trabajo por US\$72,194 con el Banco de Guayaquil a una tasa del 11.23%. Su vencimiento es el 5 de septiembre del 2016 y se abona mediante dividendos mensuales de US\$3,932.

8. PARTES RELACIONADAS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de los principales saldos con compañías y partes relacionadas.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014

	31 de diciembre	
	2014	2013
<u>Saldos por cobrar corriente</u>		
Arbolecua	112,370	40,144
Fidelcomiso Reims	119,942	-
Vinrest	35,911	-
Mocoli Islas	29,848	14,312
	<u>298,071</u>	<u>54,456</u>

	31 de diciembre	
	2014	2013
<u>Saldos por cobrar no corriente</u>		
Ing. Neme	138,098	226,558
Fidelcomiso Reims	-	226,557
Vinrest	101,787	-
	<u>239,885</u>	<u>453,115</u>

	31 de diciembre	
	2014	2013
<u>Saldos por pagar no corriente</u>		
Jimmy Pazmiño	474,045	681,482
Vinrest	35,911	-
Estudio Jurídico Pazmiño	2,121	692
	<u>512,077</u>	<u>682,174</u>

9. IMPUESTO A LA RENTA

9.1 Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

	31 de diciembre	
	2014	2013
Impuesto a las ganancias corriente	-	-
Impuesto corriente sobre los beneficios del año	-	-
Total impuesto corriente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total gasto por impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>-</u>

Durante el año 2014 y 2013 la compañía obtuvo pérdidas, motivos por los cuales no se determinó impuesto a la renta a pagar, tal como se indica en la nota 9.2. Tampoco se calculó el anticipo mínimo de impuesto a la renta debido a que las retenciones recibidas superan el valor del anticipo. La Administración de la Compañía mantiene la política de no registrar el anticipo de impuesto a la renta como gasto de impuesto a la renta.

INMOBILIARIA JIMPARE S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014

9.2 Conciliación del resultado contable-tributario

	31 de diciembre	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pérdida contable antes de impuesto a la renta	(2,008)	(54,834)
Más (menos) partidas de conciliación:	-	-
Gastos no deducibles	-	2,288
Deducciones adicionales	-	-
Pérdida tributaria	(2,008)	(52,546)
Tasa de impuesto	22%	23%
Impuesto a la renta causado (i)	-	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	-

(i) Véase nota 2.10.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2014 el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias suscritas y pagadas de valor nominal de un dólar cada una, respectivamente.

11. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos de venta y administración</u>		
Honorarios profesionales	34,384	15,638
Otros mantenimientos	11,561	6,580
Mantenimiento de edificios	13,623	13,039
Seguros	7,277	6,178
Otros	35,075	31,482
	<u>101,920</u>	<u>72,917</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (22 de mayo de 2015) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía; pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.