

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INDICE

Carta informe

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:

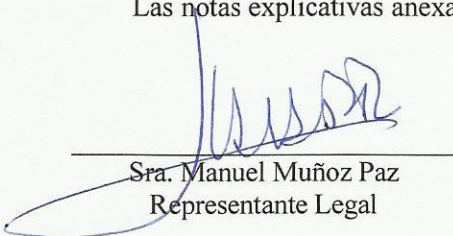
Compañía	-	INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera

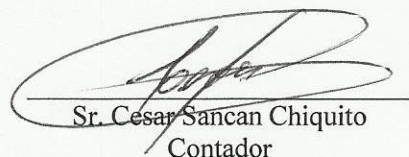
INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Notas	Al 31 de Diciembre del		Al 1 de Enero del
		2012	2011	2011
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	3.216	10.217	12.733
Documentos y cuentas por cobrar				
Clientes	7	52.482	57.589	8.579
Impuestos y retenciones	10	10.200	4.800	5.792
		62.682	62.389	14.371
(-) Provisión cuentas incobrables	9	(827)	(599)	-
		61.855	61.790	14.371
Total del activo corriente		65.071	72.007	27.104
ACTIVO NO CORRIENTE				
Activo inmobiliario, neto	8	1.341.145	1.337.223	1.282.563
Total del activo no corriente		1.341.145	1.337.223	1.282.563
Total del activo		1.406.216	1.409.230	1.309.667

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


Sra. Manuel Muñoz Paz
Representante Legal


Sr. Cesar Sancan Chiquito
Contador

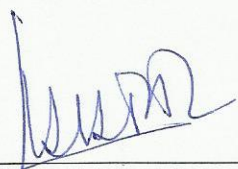
INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

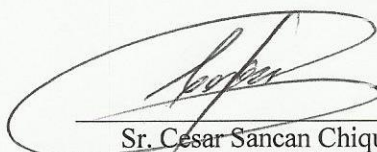
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de Diciembre del		Al 1 de Enero del
<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
PASIVO CORRIENTE				
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores		-	180	600
		-	180	600
Impuesto a la renta	9	2.337	11.644	7.767
Pasivos acumulados				
Participación trabajadores en utilidades	9	2.606	8.562	5.482
Total del pasivo corriente		<u>4.943</u>	<u>20.386</u>	<u>13.849</u>
PASIVO NO CORRIENTE				
Impuesto diferido pasivo		192.421	200.489	195.381
Total del pasivo no corriente		<u>192.421</u>	<u>200.489</u>	<u>195.381</u>
Total del pasivo		<u>197.364</u>	<u>220.875</u>	<u>209.230</u>
PATRIMONIO (véase estados adjuntos)				
Total del Pasivo y Patrimonio		<u>1.406.216</u>	<u>1.409.230</u>	<u>1.309.667</u>

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


 Sr. Manuel Muñoz Paz
 Representante Legal


 Sr. Cesar Sancan Chiquito
 Contador

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

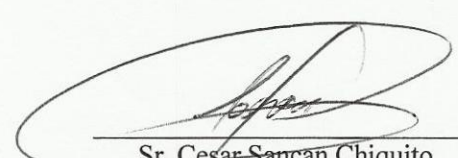
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos de actividades ordinarias		60.000	60.000
Otros ingresos		<u>22.345</u>	<u>72.711</u>
		82.345	132.711
Gastos de operación			
Depreciaciones	8	(18.422)	(18.052)
Mantenimiento y reparaciones		(45.000)	-
Participación trabajadores en utilidades	9	(2.606)	(8.562)
Impuestos y contribuciones		(952)	(827)
Provisión cuentas incobrables	9	(228)	(599)
Otros		<u>(372)</u>	<u>-</u>
		(67.580)	(28.040)
Utilidad antes de Impuesto a la renta		14.765	104.671
Impuesto a la renta	10	<u>5.732</u>	<u>(16.753)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>20.497</u>	<u>87.918</u>

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



Sr. Manuel Muñoz Paz
Representante Legal



Sr. Cesar Sancan Chiquito
Contador

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Capital Social	Resultados acumulados		Total
			Por aplicación inicial de NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de Enero del 2011	11	800	1.076.337	23.300	1.100.437
Utilidad neta y resultado integral del año				87.918	87.918
Transferencia del efecto de adopción NIIF sobre resultados del 2011	4.2.2		51.045	(51.045)	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2011		800	1.127.382	60.173	1.188.355
Utilidad neta y resultado integral del año				20.497	20.497
Saldos 31 de Diciembre del 2012		800	1.127.382	80.670	1.208.852

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


Sr. Manuel Muñoz Paz
Representante Legal


Sr. Cesar Sanean Chiquito
Contador

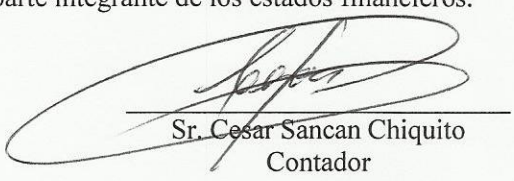
INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad antes de Impuesto a la renta		14.765	104.671
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	8	18.423	18.052
Valuación del valor razonable activo inmobiliario		(22.345)	(72.711)
Provisión de participación de trabajadores en las utilidades	9	2.606	8.562
Provisión para cuentas incobrables	9	227	599
		<u>13.676</u>	<u>59.173</u>
Cambio en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(290)	(48.020)
Documentos y cuentas por pagar		(180)	(420)
Pasivos acumulados		(8.562)	(5.482)
Impuesto a la renta		(11.644)	(7.767)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación		<u>(7.000)</u>	<u>(2.516)</u>
 Disminución neta de efectivo		 (7.000)	 (2.516)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>10.216</u>	<u>12.733</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>3.216</u></u>	<u><u>10.217</u></u>

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


Sr. Manuel Muñoz Paz
Representante Legal


Sr. Cesar Sancan Chiquito
Contador

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 13 de Octubre del 2000 e inscrita en el registro mercantil el 12 de Diciembre de dicho año en la ciudad de Guayaquil Provincia de Guayas y tiene un plazo de duración de 50 años.

Su objetivo social es la de dedicarse al corretaje arrendamiento, mandato, compra y venta de bienes inmuebles y raíces, etc.

Sus principales accionistas son personas naturales de nacionalidad ecuatoriana (Véase Nota 11).

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2012 han sido emitidos con la autorización de fecha 25 de Febrero del 2013 del Representante legal de la Compañía y aprobados por la Junta General de Accionistas el 4 de Marzo del 2013.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard 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. Hasta el 31 de Diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 19	Modificación. Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
NIIF 10	Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	Precisar la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda Funcional y de Presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda 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.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4. Activos y pasivos financieros –

2.4.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. 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 financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2012 y del 2011 y al 1 de Enero del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. Cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por los Cuentas por cobrar a Clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 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 compromete 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 significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior –

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

- (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de servicios realizados en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 45 días)

Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar 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 cuentas a cobrar. 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. Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes.

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.

2.5. Activo inmobiliario –

Representan los terrenos y edificios (departamentos y edificación), considerados en su totalidad o en parte, o ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos amortizaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando: (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo del activo inmobiliario pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial –

Los activos inmobiliarios se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.

Medición posterior –

Posterior a su reconocimiento inicial los activos inmobiliarios se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

Los terrenos y edificios (departamentos y edificación), destinadas al alquiler son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

2.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación y amortización (activo inmobiliario) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera 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.

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de Enero del 2011 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo inmobiliario).

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.7. Impuesto a la renta corriente y diferido –

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, 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.

Impuesto a la renta 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) 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.

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. 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.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la reducción progresiva de la tasa impositiva.

2.8. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.9. Reserva proveniente de la adopción por primera vez de las “NIIF” –

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor éste sólo podrá 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 en el caso de liquidación de la Compañía.

2.10. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios provistos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas 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 se hubieren provisto los servicios.

2.11. Costos y gastos –

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.12. Compensación de saldos y transacciones –

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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 basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Activo inmobiliario: La determinación de vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.5).
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro (Nota 2.7).

4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

4.1. Base de transición a las NIIF –

a) Aplicación de la NIIF 1 –

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre del 2008, las compañías como INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2012 son los

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismo criterios y principios del 2012.

La fecha de transición a las NIIF de la Compañía es el 1 de Enero del 2011, fecha en la que se ha preparado el estado de situación financiera de apertura.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y no se han aplicado las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía –

Las exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

c) Aplicación retroactiva de principios contables para la adopción por primera vez de las NIIF

Clasificación del Activo Inmobiliario

Para los terrenos y edificios (departamentos y edificación) destinados a generar rentas la Compañía procedió a determinar el valor de dichos activos con base al informe de avalúos (valor de mercado), sin valor residual y asignando nuevas vidas útiles. Estos bienes según principios contables anteriores estaban clasificados como activos fijos.

Impuesto a la renta diferido

La Compañía procedió a aplicar todos los lineamientos de la NIC 12 a la fecha de transición a NIIF para la estimación de este pasivo.

Los efectos de los asuntos antes indicados se detallan en la Nota 4.2.

4.2. Conciliación entre las NIIF y las NEC -

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de Enero de 2011 y 31 de Diciembre de 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre de 2011.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2.1 Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	31 de Diciembre del 2011	1 de Enero del 2011
Total patrimonio según NEC	60.973	24.100
Ajustes por Conversión a NIIF:		
Activo inmobiliario - Determinación del valor razonable (1)	72.711	1.271.718
Activo inmobiliario - Depreciación Edificios (2)	(16.557)	-
Cálculo impuesto diferido (3)	(5.109)	(195.381)
	51.045	1.076.337
	1.076.337	
Total patrimonio según NIIF	1.188.355	1.100.437

4.2.2 Conciliación del estado de resultados integrales

<u>Conceptos</u>	<u>Por el año 2011</u>
Ganancia Neta según NEC	36.873
Determinación del valor razonable Activos inmobiliarios (1)	72.711
Ajuste Depreciación acumulada activos inmobiliarios (2)	(16.557)
Reconocimiento de Impuesto Diferido Pasivo (3)	(5.109)
Efecto de la transición a las NIIF	51.045
Ganancia neta según NIIF	87.918

- (1) **Activo inmobiliario – determinación del valor razonable:** Para efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía determinó el valor razonable de sus Terrenos y Edificios (destinados a generar rentas, plusvalías o ambas) en función del informe de avalúo practicado por un perito independiente, pues identifico que su valor en libros según NEC difería en forma importante de su valor en libros según NIIF a la fecha de transición. Al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011, los efectos de dicho cambio generaron un incremento de US\$ 1.271.718 y US\$ 72.711, en los saldos de activo inmobiliario y en resultados acumulados respectivamente.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) **Ajuste Depreciación acumulada activos inmobiliarios:** Para efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía determinó el importe depreciable en función de las nuevas vidas útiles de departamento y edificios descrito en el estudio técnico realizado por profesionales independientes sin considerar valores residual, además identifico que su valor en libros según NEC difería en forma importante de su valor en libros según NIIF a la fecha de transición, originado por el uso de tasas tributarias para la aplicación de la estimación de la depreciación.
- (3) **Reconocimiento de Impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos. Al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias generaron una disminución por US\$195.381 y US\$5.109, respectivamente, en Resultados acumulados.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación y costos de servicios comercializados, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de tasa de interés

La Compañía asume riesgos mínimos en fluctuaciones de tasas de interés, en razón que no mantiene préstamos contratados con instituciones financieras locales, cuyas tasas son fijas, las cuales son comparables a los del mercado, durante la vigencia de los contratos de dichos préstamos, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

ii. Riesgo de precio

La Compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los servicios y costos contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

iii. Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar a Clientes relacionadas).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a cliente relacionado y mantiene con este cuentas pendientes de cobro significativas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

(c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos. A continuación se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados:

	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 1 año	Total
A1 31 de Diciembre del 2012				
Impuesto a la renta	-	2.337	-	2.337
Participacion trabajadores	-	2.606	-	2.606
Total	-	2.606	-	2.606

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 1 año	Total
Al 31 de Diciembre del 2011				
Impuesto a la renta	-	11.644	-	11.644
Participacion trabajadores	-	8.562	-	8.562
Total	-	20.206	-	20.206
Al 1 de Enero del 2011				
Impuesto a la renta	-	7.767	-	7.767
Participacion trabajadores	-	5.482	-	5.482
Total	-	13.249	-	13.249

5.2 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 Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

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

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2012 y de 2011 fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	-	180
Impuesto a la renta	2.337	11.644
Participación a trabajadores en utilidades	2.606	8.562
	<u>4.943</u>	<u>20.386</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(3.216)</u>	<u>(10.216)</u>
Deuda neta	1.727	10.170
Total patrimonio neto	1.208.852	1.188.355
Capital total	<u>1.210.579</u>	<u>1.198.525</u>
Ratio de apalancamiento	0%	1%

Sus obligaciones a corto plazo (deuda neta) no son significativos frente a su capital total.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponden a cuenta corrientes en bancos locales para administrar sus fondos, que es utilizado para el desarrollo de sus operaciones. Es usado principalmente para el cumplimiento de compromisos de pago menores a tres meses.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Los Documentos y cuentas por cobrar – Clientes relacionados que se revelan en el Estado de Situación Financiera se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 365 días. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes.

El período de crédito promedio sobre la venta de los productos es de hasta 45 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar Cliente relacionado, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa. La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito no es relevante debido a que sus administradores y accionistas principales son además accionistas de su cliente principal.

8. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO

	Al 31 de Diciembre del 2012	2011	Al 1 de Enero del 2011
Terrenos	496.676	492.499	490.194
Edificios y departamento	880.944	862.776	792.369
(-) Depreciación Acumulada	(36.475)	(18.052)	-
	844.469	844.724	792.369
Saldos netos	1.341.145	1.337.223	1.282.563

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO (Continúa)

	Al 31 de Diciembre del 2012	2011	Al 1 de Enero del 2011
Movimiento del año:			
Saldo al 1ro. de Enero	1.337.222	1.282.563	10.846
Determinación del valor razonable	22.345	72.711	1.271.717
Depreciaciones	(18.423)	(18.052)	-
Saldos al 31 de Diciembre	<u>1.341.144</u>	<u>1.337.222</u>	<u>1.282.563</u>

9. PROVISIONES

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
<u>Año 2012</u>				
Provisión cuentas incobrables	599	228	-	827
Impuesto a la renta	11.644	2.337	(11.644)	2.337
Participación de los trabajadores en las utilidades	8.562	2.606	(8.562)	2.606
<u>Año 2011</u>				
Provisión cuentas incobrables	-	599	-	599
Impuesto a la renta	7.767	11.644	(7.767)	11.644
Participación de los trabajadores en las utilidades	5.482	8.562	(5.482)	8.562

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. IMPUESTOS

a) Conciliación del resultado contable - tributario

Una reconciliación entre la utilidad según Estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2012	2011
Utilidad antes del Impuesto a la renta y Participación de los trabajadores (2011 según NEC)	17.371	57.079
Menos - Participación de los trabajadores	(2.606)	(8.562)
Menos - Otras rentas exentas (1)	(22.345)	-
Más - Gastos no deducibles (2)	16.928	-
Más - Participación trabajadores atribuibles Ingresos exentos	812	-
Utilidad gravable	10.160	48.517
Tasa de impuesto a la renta	23%	24%
Impuesto a la renta	2.337	11.644
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	693	8.410
Impuesto a la renta corriente	2.337	11.644
Impuesto a la renta diferido (1)	(8.069)	5.109
(Ingreso) - Gasto de Impuesto a la renta del año	(5.732)	16.753

(1) Representan principalmente la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios de la Compañía por dicho monto.

(2) Al 31 de Diciembre del 2012 corresponden principalmente a los gastos relacionados con la generación de ingresos exentos atribuidos al nuevo cálculo de depreciación de los activos inmobiliarios por sus cambios en sus vidas útiles.

b) Impuesto a la renta diferido

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de Diciembre del 2012 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% el 31 de Diciembre del 2010 y disminuyendo anualmente en un punto porcentual hasta llegar al 22%, en función de lo contemplado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en Noviembre del 2010 y vigente a partir de Enero del 2011.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2010 al 2012 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o "arms's length" para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000.

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía no califica para preparar este estudio.

e) Reformas tributarias -

Durante Diciembre del 2012 la Administración tributaria emitió una circular que aclara que los gastos no deducibles en un periodo fiscal no podrán considerarse como deducibles en periodos siguientes. Adicionalmente se elimina el párrafo que prohibía considerar como gastos no deducible el gasto de depreciación de los activos revalorizados.

f) Impuestos y retenciones por cobrar -

	Al 31 de Diciembre del 2012	2011	Al 1 de Enero del 2011
Retenciones en la fuente de IR (1)	5.400	4.800	5.372
Impuesto a valor agregado (IVA) (2)	4.800	-	420
	<u>10.200</u>	<u>4.800</u>	<u>5.792</u>

(1) Corresponde a las retenciones practicadas por Clientes sobre las facturas de ventas emitidas por las ventas efectuadas por la Compañía durante el ejercicio 2012 y de años anteriores.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Representa el impuesto pagado en las adquisiciones de bienes y servicios durante el ejercicio 2012 y de años anteriores.

11. CAPITAL SOCIAL

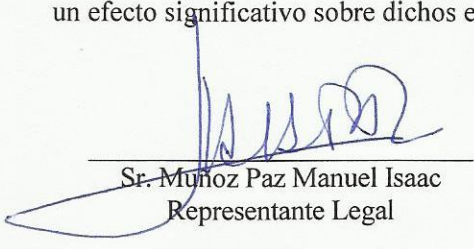
El capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1,00 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

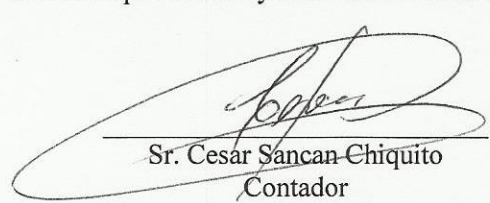
	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
<u>Accionistas</u>			
Muñoz Paz Manuel Isaac	Ecuatoriana	400	50,00%
Agreda Aguirre Martha Marianita	Ecuatoriana	400	50,00%
		<u>800</u>	<u>100,00%</u>

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (1 de Marzo del 2013) 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.


Sr. Muñoz Paz Manuel Isaac
Representante Legal


Sr. Cesar Sancan Chiquito
Contador

* * * * *