

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(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 2013 han sido emitidos con la autorización de fecha 06 de Marzo del 2014 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

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 2013.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

Los estados financieros de INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE han sido 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 en los estados financieros.

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.

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.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 32	Enmienda, Instrumentos financieros: presentación - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de Enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, Consolidación de entidades de inversión - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de Enero del 2014
NIC 36	Enmienda, Deterioro de los activos - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de Enero del 2014
NIC 39	Enmienda, Reconocimiento y medición; renovación de derivados - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de cobertura de acuerdo a criterios.	1 de Enero del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros, especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de Enero del 2015
IFRIC 21	Gravámenes, Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de Enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas y 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 moneda 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.

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”.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a Clientes y Anticipos a proveedores. 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.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por pagar a Proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de 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 valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

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 los ingresos de alquiler realizados en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Anticipo a proveedores: Estas cuentas corresponden a los desembolsos efectuados para la reserva de dominio de un terreno ubicado en el Proyecto urbanístico "La Puntilla" ubicado en la Isla Mocolí parroquia satélite del cantón Samborondón, de acuerdo con un contrato suscrito entre las partes. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- b) **Otros pasivos financieros**: 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 pagar a 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 pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

2.4.3 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 2013 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes, considerando la alta recuperabilidad de las mismas.

2.4.4 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

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

Las vidas útiles estimadas del activo inmobiliario son las siguientes:

<u>Item</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Vida útil (en años)</u>	<u>Valor residual %</u>
Edificios			
Edificación y bodegas	Clemente Ballén # 625	48	10
Departamento en condominio	Urbanización Portofino	39	10

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo inmobiliario).

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 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Anticipo de impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2011 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.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta diferido

Hasta el 31 de Diciembre del 2012 el impuesto a la renta diferido se provisionó 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 determinó 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.

Debido a que la circular No. NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el Registro Oficial No. 718 del 6 de Junio del 2012 indica que “la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos e impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento respectivo, y en ninguno de dichos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles de periodos anteriores para efectos de la determinación del Impuesto a la renta en el periodo corriente” la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2013 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo adicional o pasivo adicional por Impuesto a la renta diferido.

Por lo expuesto anteriormente no se ha actualizado el cálculo del impuesto diferido pasivo que figura al 31 de Diciembre del 2013 y se estima liquidarlo una vez que las autoridades societarias se pronuncien sobre el destino de este componente.

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.

Los conceptos por el cual se constituye provisión con cargo a resultados comprenden principalmente a los descritos en la Nota 9.

2.9. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.10. Resultados acumulados – Por aplicación inicial 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.

2.11. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios de alquiler y de propiedades inmobiliarias 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 cuando la Compañía hace entrega de sus propiedades inmobiliarias al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.12. 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 periodo más cercano en el que se conocen.

2.13. 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

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro. (Nota 2.7).

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1. 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 y de bienes inmuebles transferidos, 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 ni del exterior, 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 2013

(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 sus 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, y no efectúa transacciones en otras monedas, en consecuencia no se presentan riesgos mayores ni efectos importantes 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 no está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en Cuentas por cobrar a Clientes y Anticipo a proveedores).

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 por accionistas comunes razón por la cual se garantiza el compromiso de pago de las cuentas pendientes de cobro.

(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 y aportes de accionistas. A continuación se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados:

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>De 3 a 12 meses</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Al 31 de Diciembre del 2013				
Cuentas por pagar a Proveedores	<u>-</u>	<u>2.605</u>	<u>-</u>	<u>2.605</u>

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2. 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, cuentas por pagar comerciales menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El ratio de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2013 fue el siguiente:

	US\$
Cuentas por pagar a Proveedores	2.605
Efectivo y equivalentes de efectivo	(16.063)
Deuda neta	<u>(13.458)</u>
Total patrimonio neto	1.245.658
Capital total	<u>1.232.200</u>
Ratio de apalancamiento	<u>-1%</u>

La Compañía no presenta deudas ni obligaciones financieras ni deudas con terceros, por tanto su ratio de endeudamiento es inmaterial.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

El efectivo y equivalentes de efectivo, Cuentas a cobrar a Clientes, Anticipos a proveedores, y Cuentas por pagar a proveedores se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	US\$	
	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	16.063	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar a Clientes	4.780	-
Anticipo proveedores	183.836	-
Total activos financieros	204.679	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar a Proveedores	2.605	-
Total pasivos financieros	2.605	-

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponden a cuenta corriente en una institución financiera local para administrar sus fondos, recursos propios que es empleado para el desarrollo de sus operaciones. Dichos fondos son utilizados principalmente para el cumplimiento de compromisos de pago menores a tres meses. La calificación de dicha institución es de AAA- lo cual representa que la situación financiera es sólida y tiene una sobresaliente trayectoria y rentabilidad.

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.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO

		<u>US\$</u>
Terrenos		418.149
Edificios y departamentos	881.734	
(-) Depreciación Acumulada	<u>(49.423)</u>	<u>832.311</u>
		<u><u>1.250.460</u></u>

		<u>US\$</u>
Movimiento del año:		
Saldo al 1ro. de Enero del 2013		1.341.145
Determinación del valor razonable (1)		1.232
Ventas y/o bajas		(78.969)
Depreciación		<u>(12.948)</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2013		<u><u>1.250.460</u></u>

Detalle de activos inmobiliarios y su valor de mercado:			Valor de mercado
<u>Concepto</u>	<u>Area</u>	<u>Edad</u>	<u>US\$</u>
Edificaciones Clemente Ballén			
Planta Baja - Local	587,07 m2	12 Años	214.302
Oficina - Mezzanine	16,01 m2	12 Años	3.455
Soportal	26,70 m2	12 Años	1.772
Planta Alta - Oficinas Área de Exhibición	613,77 m2	12 Años	202.322
Primer Planta Alta - Bodega	541,87 m2	12 Años	144.117
Primer Planta Alta - Bodega Posterior	71,50 m2	12 Años	15.660
Segunda Planta Alta - Bodega Posterior	541,87 m2	12 Años	<u>118.684</u>
			700.312
Edificaciones Departamento Salinas			
Departamento # 9 con parqueo # 8	207,11 m2	21 Años	<u>181.422</u>
Total Edificaciones			<u><u>881.734</u></u>
Terrenos Clemente Ballén			
Solar	613,77 m2	-	<u><u>418.149</u></u>

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Durante el 2013 corresponde al efecto de valor razonable con base en un estudio solicitado por la Administración a un perito independiente calificado y certificado por la Superintendencia de Compañías.

La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre éstos saldos.

9. PROVISIONES

	Saldos al 1 Enero 2013 US\$	Incrementos US\$	Pagos y/o utilizaciones US\$	Saldos al 31 Diciembre 2013 US\$
Provisión para cuentas incobrables	827	-	-	827
Impuesto a la renta	2.337	11.413	(2.337)	11.413
Participación de los trabajadores en las utilidades	2.606	8.510	(2.606)	8.510

10. IMPUESTOS

a) Conciliación del resultado contable - tributario

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

	US\$
Utilidad antes de Impuesto a la renta	56.729
Menos - Participación de los trabajadores	(8.510)
	<u>48.219</u>
Más - Gastos no deducibles (1)	3.658
Utilidad gravable	<u>51.877</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%
Impuesto a la renta	<u>11.413</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta (2)	<u>8.129</u>
Impuesto a la renta causado	11.413
Impuesto a la renta diferido (3)	-
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u><u>11.413</u></u>

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Al 31 de Diciembre del 2013 corresponden principalmente a servicios provistos por terceros sin documentación fiscal apropiada.
- (2) Durante el 2013 la Compañía determinó el anticipo mínimo de Impuesto a la renta para dicho año siguiendo las bases descritas en la norma tributaria.
- (3) Véase comentario en literal b) siguiente.

Reconciliación de la tasa efectiva -

Utilidad antes de impuestos	2.013
Tasa impositiva	48.219
	22%
	10.608
Otras diferencias permanentes	805
Impuesto a la renta del año	11.413
	24%

b) Impuesto a la renta diferido

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de Diciembre del 2013 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% en 1 de Enero del 2011 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.

La Compañía no efectuó el cálculo de actualización del Impuesto a la renta diferido considerando la resolución emitida por el SRI relacionada con la imposibilidad de utilizar reversiones de gastos no deducibles de años anteriores para el cálculo del Impuesto a la renta del año corriente. La Administración considera que dicho registro no es significativo en los estados financieros adjuntos.

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 2011 al 2013 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 empresa el Anexo de operaciones con partes relacionadas para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3.000.000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por más de US\$6.000.000 deberán presentar adicional al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencias. Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de Junio del 2014 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.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

e) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –

Debido a la naturaleza de la Compañía, este impuesto se grava únicamente al valor de la transferencia de sus servicios de alquiler a la tarifa del 12% calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su Cliente).

En conformidad con el art. 52 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno las transferencias de bienes inmuebles no están gravadas con IVA.

f) Reformas tributarias –

Durante Diciembre del 2013 la Administración tributaria emitió la Resolución # NAC-DGERCGC13-00765 la cual determina que los errores en una declaración de impuestos, cuya solución no modifique el impuesto a pagar o implique diferencias a favor del contribuyente o modifique la pérdida o el crédito tributario en más o menos, podrán enmendarse dentro del año siguiente a la presentación de la declaración original.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

g) Impuestos y retenciones por cobrar –

	US\$
Retenciones en la fuente de IR corriente (1)	4.800
Retenciones en la fuente de IR año anterior	2.463
	<u>7.263</u>

(1) Corresponde al saldo de las retenciones practicadas por los Clientes sobre las facturas de ventas emitidas por la Compañía durante el ejercicio.

h) Impuestos y retenciones por pagar –

Representa las retenciones en la fuente del IR y del IVA, efectuadas a Proveedores por compra de bienes y servicios en Diciembre del 2013. La Administración de la Compañía mantiene la política de cancelar dichos saldos durante Enero del siguiente año.

11. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2013 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
Muñoz Paz Manuel Isaac	Ecuatoriano	400	50,00%
Agrega 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. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Durante el año 2013 no se efectuaron transacciones con compañías y partes relacionadas, que representen ingresos o gastos para la Compañía.

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

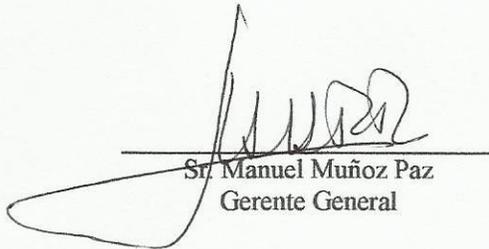
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

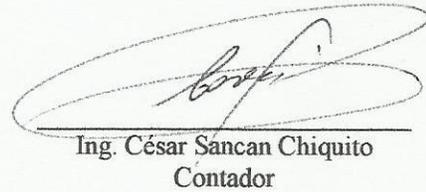
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2013y la fecha de emisión de estos estados financieros (16 de Mayo del 2014) 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. Manuel Muñoz Paz
Gerente General



Ing. César Sancan Chiquito
Contador
