

## **INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015** (expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida el 13 de Octubre del 2000 e inscrita en el registro mercantil el 17 de Diciembre de dicho año en la ciudad de Guayaquil Provincia de Guayas y tiene un plazo de duración de 50 años, con expediente No. 102465 y su situación legal es activa.

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 –**

La información contenida en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2015 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 18 de Abril del 2016 y fueron aprobados mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 20 de Abril del mismo año.

#### **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 2015.

##### **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 las montos estimados por la Administración.

Al 31 de Diciembre del 2015, 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, ACREDITA E HIJOS S.A. INMUAGRE**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(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 2015 y 2014, la Compañía mantiene activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía se mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" al 31 de Diciembre de 2014 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 y otras cuentas por pagar. 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:

## INMOBILIARIA MUÑOZ, ACREDITA E HIJOS S.A. INMILAGRE

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (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 adquieren los activos o contratan los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, 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" al 31 de Diciembre del 2014 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 y otras cuentas por pagar. 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 reconoce 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 valora los mismos como se describe a continuación:

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(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) Documentos y cuentas por cobrar a Clientes: Todas cuentas corresponden a los montos adeudados por los ingresos de alquiler 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) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Documentos y cuentas a Anticipo a proveedores: Estas cuentas corresponden a los desembolsos efectuados para la reserva de dominio de un terreno ubicado en el Proyecto urbanístico "La Puente" ubicado en la Isla Macelli parroquia Sanluis del cantón Samborombón, 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) Documentos y cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos con 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 pagados hasta 90 días.

- (ii) Documentos y cuentas por pagar a Otras: Corresponden a saldos por pagar por adquisiciones de bienes y servicios de operación. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

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



## **INMOBILIARIA MUÑOZ, AGRODA E HIJOS S.A. INMUAGRE**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015** (Expresado en dólares estadounidenses)

#### **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 2015 no se ha registrado provisión por deterioro debido a que no representa un riesgo relevante en su cobrabilidad. Por otro lado al 31 de Diciembre del 2014 se ajustó el saldo de dicha provisión, considerando la alta recuperabilidad de la Cartera de Clientes tal como su muestra en el estado de situación financiera con saldo cero.

#### **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 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, edificación y bodegas), considerados en su totalidad o en parte, o ambas, 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 están 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 incluyen 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 incluyen en el resultado del periodo en que surjan.

Los terrenos y edificios (departamentos, edificación y bodegas), destinados a alquilar, generadores de renta y plusvalías son presentados a sus valores revaluados al 31 de Diciembre del 2015, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor en caso de aplicar.

## INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUGRE

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia (cada año), de tal manera que el valor en libros no difiere materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Las vidas útiles estimadas del activo inmobiliario son las siguientes:

| <u>Item</u>                | <u>Ubicación</u>       | <u>Vida útil<br/>(en años)</u> | <u>Valor residual<br/>%</u> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| <b>Edificios</b>           |                        |                                |                             |
| Edificación y bodegas      | Clemente Bafén # 605   | 40                             | 10                          |
| Departamento en condominio | Urbanización Portofino | 38                             | 10                          |

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

Los activos sujetos a 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 a 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 en libros del activo excede a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

A: 31 de Diciembre del 2015 y 2014 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.

##### a) 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% o 25% (2014: 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12 o 15% (2014: 12%) si las utilidades son revertidas por el contribuyente.

## **INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **b) 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 6,7% del patrimonio, 0,7% de los costos y gastos deducibles, 0,1% 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, la cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el año 2015 la Compañía registra como impuesto a la renta corriente el valor del impuesto a la renta causado, puesto que fue mayor que el anticipo de impuesto a la renta calculado a las tasas de impuesto y gente. Al 31 de Diciembre del 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor del anticipo, puesto que fue mayor que el impuesto a la renta causado.

#### **c) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta, cuando se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, solo 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 actividad tributaria.

La circular No. NAC-DGEBCCGCI-00000012 de fecha 04 de Diciembre del 2015 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 de mismo mes y año, indica que "la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la normativa tributaria vigente sin encontrarse prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles, para dichos efectos. Aquellos gastos que fueran considerados por los sujetos pasivos como no deducibles, para efectos de la declaración del impuesto a la renta en un ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros.



## **INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expressado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.8. Provisiones corrientes**

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

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

#### **2.9. Reserva legal –**

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

#### **2.10. 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 generan 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 hubieran 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.

##### **a) Venta de bienes**

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía pueden 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 o el poder de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos. Cabe mencionar que al 31 de Diciembre del 2015 la Compañía no ha obtenido ingresos por este rubro debido a que no ha dispuesto de sus activos inmobiliarios.

## INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### b) Venta de servicios

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 previsto en la transferencia de servicios.

#### c) Ganancia por medición al valor razonable

Los ingresos procedentes de la valuación de su activo inmobiliario se reconocen según lo mencionado en la Nota 2.2.

#### 2.12. Gastos operativos -

Los 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.

#### 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 estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se fundamentan basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas confiables. Sin embargo, los resultados finales pueden 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:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan a los resultados del año. Nota 2.4.3.

## INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMLAGRE

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Activo intangible: La determinación de valores útiles que se evalúan al cierre de cada año. Nota 3.5.
- 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 los NIIF) se revertirán en el futuro. Nota 3.7 c.

#### 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.

###### 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 Cuotas por cobrar a Clientes y Arreporo a proveedores).

# INMOBILIARIA MUÑOZ AGRUDA E HIJOS S.A. INMULAGRE

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 relacionadas por razones comerciales por lo cual se garantiza el cumplimiento de pago de las cuentas pendientes de cobro.

Respecto de bancos e instituciones financieras sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, liquidez y respaldo a los depósitos de la empresa.

| Entidad financiera    | 2015 (1) | Calificación | 2014 (2) |
|-----------------------|----------|--------------|----------|
| Banco Produbanco S.A. | AAA-     |              | AAA-     |

(1) Datos disponibles en la página web de la Superintendencia de Bancos a 30 de Junio del 2015.

(2) Datos disponibles en la página web de la Superintendencia de Bancos a 31 de Diciembre del 2014.

Estas calificaciones significan que la situación de las Instituciones Financieras son las más altas calificaciones de una compañía fiable y estable.

AAA: La situación de la institución financiera es muy fuerte y tiene una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, un buen acceso a los mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad. Si existe debilidad o vulnerabilidad en algún aspecto de las actividades de la institución, ésta se mitiga extensamente con las fortalezas de la organización.

### (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. Al 31 de Diciembre del 2015 la compañía no mantiene obligaciones bancarias y cuentas por pagar.

|                               | Menos de 3 meses | De 3 a 12 meses | Más de 1 año | Total  |
|-------------------------------|------------------|-----------------|--------------|--------|
| Al 31 de Diciembre del 2014   |                  |                 |              |        |
| Depósitos y cuentas por pagar |                  |                 |              |        |
| Depósitos                     | -                | 6,278           | -            | 6,278  |
| Cuentas                       | -                | 36,416          | -            | 36,416 |
|                               | -                | 36,706          | -            | 36,706 |

# INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUEBLE

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (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 maneja 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 y otras cuentas por pagar 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 2015 y 2014 fue el siguiente:

|                                     | 2015      | 2014      |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Cuentas por pagar a Proveedores     | -         | 5,258     |
| Cuentas por pagar Otras             | -         | 30,445    |
|                                     | -         | 36,706    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 11,1051   | 111,6841  |
| Deuda neta                          | 11,1051   | 62,728    |
| Patrimonio neto                     | 1,517,687 | 1,479,358 |
| Capital total                       | 1,515,582 | 1,579,086 |
| Ratio de apalancamiento             | 0%        | 4%        |

La Compañía presenta un decrecimiento en su ratio de apalancamiento principalmente por cancelación de sus documentos y cuentas por pagar a proveedores y otras.



## INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### Categorías de instrumentos financieros

El efectivo y equivalentes de efectivo, Cuentas a cobrar a Clientes, Anticipos a proveedores, Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar 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 los mismos se encuentran a valor razonable.

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

|  | 2015    |            | 2014    |            |
|--|---------|------------|---------|------------|
|  | Cartera | No Cartera | Cartera | No Cartera |
| Activos financieros medidos al costo:            |         |            |         |            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo              | 1,105   | -          | 10,684  | -          |
| Activos financieros medidos al costo amortizado: |         |            |         |            |
| Documentos y cuentas por cobrar:                 |         |            |         |            |
| Clientes   | 51,360  | -          | -       | -          |
| Anticipo proveedores                             | 228,294 | -          | 269,612 | -          |
| Total activos financieros                        | 286,759 | -          | 280,296 | -          |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado: |         |            |         |            |
| Documentos y cuentas por pagar:                  |         |            |         |            |
| Proveedores                                      | -       | -          | 6,258   | -          |
| Otras  | -       | -          | 30,438  | -          |
| Total pasivos financieros                        | -       | -          | 36,696  | -          |

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponden a cuenta corriente en una institución financiera local, para administrar sus fondos, recursos propios que son utilizados para el desarrollo de sus operaciones y 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 – Cuentas relacionadas 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 sus servicios de alquiler es de hasta 45 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

# INMOBILIARIA MUÑOZ, ACREDITA E HIJOS S.A. INMUA GRE

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al determinar la recuperabilidad de su cuenta por cobrar a 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. Al 31 de Diciembre del 2015 la Compañía mantiene saldos por cobrar a cliente relacionado con accionistas comunes por lo cual la alta gerencia consideró no reconocer provisorio por deterioro en sus cuentas por cobrar. Véase Nota 12.

La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

## 8. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO

|                            | 2015             | 2014             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Terrenos                   | 418,149          | 418,149          |
| Edificios y departamentos  | 881,734          | 881,734          |
| (-) Amortización Acumulada | (66,018)         | (66,018)         |
|                            | <u>815,716</u>   | <u>815,716</u>   |
|                            | <u>1,233,865</u> | <u>1,233,865</u> |
|                            | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
| Movimiento del año:        |                  |                  |
| Saldo al 1ro. de Enero     | 1,233,865        | 1,250,460        |
| Amortización               |                  | (16,595)         |
| Saldo al 31 de Diciembre   | <u>1,233,865</u> | <u>1,233,865</u> |

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Detalle de activos inmobiliarios y su valor de mercado

| Concepto                                      | Área                  | Edad    | Valor de mercado<br>US\$ |
|---|-----------------------|---------|--------------------------|
| <b>Edificaciones Clemente Ballén (1)</b>      |                       |         |                          |
| Planta Baja - Local                           | 557,07 m <sup>2</sup> | 13 Años | 214,393                  |
| Oficina - Mezzanine                           | 16,01 m <sup>2</sup>  | 13 Años | 3,455                    |
| Sapotel                                       | 26,70 m <sup>2</sup>  | 13 Años | 1,772                    |
| Planta Alta - Cercinas Área de Exhibición     | 613,77 m <sup>2</sup> | 13 Años | 202,307                  |
| Primer Planta Alta - Bodega                   | 541,87 m <sup>2</sup> | 13 Años | 194,117                  |
| Primer Planta Alta - Bodega Posterior         | 541,87 m <sup>2</sup> | 13 Años | 15,660                   |
| Segunda Planta Alta - Bodega Posterior        | 541,87 m <sup>2</sup> | 13 Años | 18,684                   |
|   |                       |         | <u>700,312</u>           |
| <b>Edificaciones Departamento Salinas (2)</b> |                       |         |                          |
| Departamento # 9 con parqueo 2 8              | 207,11 m <sup>2</sup> | 22 Años | 181,422                  |
| <b>Total Edificaciones</b>                    |                       |         | <u><u>881,734</u></u>    |
| <b>Terrenos Clemente Ballén (1)</b>           |                       |         |                          |
| Solar   | 613,77 m <sup>2</sup> |         | <u>118,149</u>           |

(1) El bien corresponde a un predio en una zona consolidada de tipo Comercial - Residencial, rodeada por una gran cantidad de edificaciones con uso comercial, para que resulte con una mayor facilidad la venta.

(2) Corresponde a un departamento en el cantón Salinas provincia de Santa Elena ubicada en una zona residencial en el sector Carbo Viejo.

La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos valores.

# INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDÁ E HIJOS S.A. INMUAGRE

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

### 9. PROVISIONES

| <u>2015</u>         | Saldo al<br>inicio | Ingresos | Pagos y/o<br>utilizaciones | Saldo al<br>fin |
|---------------------|--------------------|----------|----------------------------|-----------------|
| Impuesto a la renta | 00                 | 11,657   | (160)                      | 11,657          |

| <u>2014</u>  | Saldo al<br>inicio | Ingresos | Pagos y/o<br>utilizaciones | Saldo al<br>fin |
|--|--------------------|----------|----------------------------|-----------------|
| Provisión para cuentas incobrables                     | 827                | -        | (827)                      | -               |
| Impuesto a la renta                                    | 11,413             | 8,509    | (19,853)                   | 69              |
| Participación de los trabajadores en<br>las utilidades | 8,510              | -        | (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:

|  | <u>2015</u>   | <u>2014</u>   |
|--|---------------|---------------|
| Utilidad antes de Impuesto a la renta      | <u>52,986</u> | <u>38,378</u> |
| Más = Gastos no deducibles (1)             | <u>-</u>      | <u>400</u>    |
| Utilidad gravable                          | <u>52,986</u> | <u>38,678</u> |
| Tasa de impuesto a la renta (2)            | <u>22%</u>    | <u>22%</u>    |
| Impuesto a la renta                        | <u>11,657</u> | <u>8,509</u>  |
| Anticipo mínimo de Impuesto a la renta (3) | <u>8,900</u>  | <u>8,510</u>  |
| Impuesto a la renta cobrado                | <u>11,657</u> | <u>8,509</u>  |
| Impuesto a la renta diferido (4)           | <u>-</u>      | <u>-</u>      |
| Gasto de Impuesto a la renta del año       | <u>11,657</u> | <u>8,509</u>  |

(1) Dentro del 2014 representan pagos efectuados por la Compañía por concepto de intereses y multas en acciones impugnaciones tributarias y societarias.

(2) La Compañía determinó la tasa de Impuesto a la renta de acuerdo con la normativa tributaria vigente.

# INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

(3) Durante el 2015 y 2014 la Compañía determinó el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta para dicho año siguiendo las bases descritas en la norma tributaria.

(4) Véase comentario en ítem b) siguiente.

### Reconciliación de la base efectiva -

|                               | 2015          | 2014         |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Utilidad antes de impuestos   | 52,980        | 38,778       |
| Tasa efectiva                 | <u>22%</u>    | <u>22%</u>   |
|                               | 11,657        | 8,531        |
| Otras diferencias permanentes |               | 88           |
| Impuesto a la renta del año   | <u>11,657</u> | <u>8,619</u> |

### b) Impuesto a la renta diferido

De acuerdo a lo publicado en el Suplemento del Registro Oficial # 405 del 29 de Diciembre del 2014 en el Artículo 9 de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, se incluye para efectos tributarios el reconocimiento de Activos y Pasivos por Impuesto a la Renta Diferido, únicamente en las bases y conexiones que se establezcan en el respectivo Reglamento publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial # 407 del 31 de Diciembre del 2014 en el Artículo 10, el mismo que indica el registro únicamente en los siguientes casos:

1. Las pérdidas por deterioro de inventarios
2. Las pérdidas esperados en contratos de construcción
3. La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento
4. El valor de deterioro de propiedades, planta y equipo
5. Provisiones provenientes de garantías, litigios, reclamos, etc.
6. Ganancias / pérdidas en la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta
7. Ingresos y costos derivados del reconocimiento y medición de activos biológicos
8. Las pérdidas tributarias de años anteriores
9. Los créditos tributarios no utilizados, provenientes de años anteriores
10. El valor de la amortización de inversiones tangibles e intangibles originados en los contratos de servicios contemplados en la Ley de Hidrocarburos

En concordancia con lo dispuesto por las disposiciones tributarias vigentes la Administración de la Compañía efectuó la regularización del pasivo por impuesto a la renta diferido previamente reconocido al 1 de Enero del 2015 y 2014, el efecto de este asunto fue registrado con cargo a los Resultados Acumulados y Adicional NIE por 1ª vez.



## **INMOBILIARIA VILÑÓZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015** (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 2013 al 2015 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

#### **d) Precios de transferencia**

De conformidad con lo publicado en el Registro Oficial # 511 del 29 de Mayo del 2013 se emitió la Resolución No.NAC-DGERCC/15-00000-55 del 27 del mismo mes y año, dicha norma incluye lineamientos y las normas tributarias que incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita a los sujetos pasivos que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal, hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$5.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica se prepare y remita el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si el monto es superior a los US\$15.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas así como también el Informe Integral de Precios de Transferencias.

Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales, así como también se determinan ciertas excepciones tales como operaciones no contempladas para efectos de este requerimiento. Adicionalmente aquellos contribuyentes con la impuesto causado superior al 1% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

El indicado Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y el Informe Integral de Precios de Transferencias correspondiente al periodo 2014, el plazo será hasta el mes de Septiembre del 2015 conforme al noveno del RUC, mientras que para el ejercicio 2015 el estudio debe ser remitido hasta a fines de Junio del 2016.

Finalmente la declaración de impuesto a la renta anual incluye declarar las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos con partes relacionadas. La Compañía se califica para preparar este estudio.

#### **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% calculada 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.

## INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresada en dólares estadounidenses)

#### f) Reformas Laborales -

Durante el año 2015 se emitió la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, la misma que incluye reformas a los siguientes cuerpos normativos:

- Reformas al Código de Trabajo
- Reformas a la Ley Orgánica del Servicio Público
- Reformas al Mandato Constituyente No. 2
- Reformas a la Ley Orgánica de las Empresas Públicas
- Reformas a la Ley de Seguridad Social

#### g) Reformas Tributarias -

De igual forma durante el año 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público - Privada y la Inversión extranjera, la misma que incluye reformas a los siguientes cuerpos normativos:

- Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
- Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador
- Reformas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Reformas a la Ley Orgánica de Empresas Públicas
- Reformas a la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado
- Reformas a la Ley de Minería
- Reformas a la Ley Orgánica de Salud
- Reformas a la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos
- Reformas al Código Orgánico Monetario y Financiero
- Reformas a la Ley Orgánica de Comunicación

Adicionalmente la Administración tributaria emitió reformas entre las cuales se destacan:

- Tratamiento de dividendos, utilidades e beneficios obtenidos por personas naturales a partir de año 2010.
- Deducibilidad de gastos de promoción y publicidad.
- Normas que establezcan requisitos fiscales, regímenes fiscales preferentes y regímenes o jurisdicciones de menor imposición.
- Normas para la aplicación de la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos.
- Contenido del Anexo de Operaciones en Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Normas para el tratamiento tributario en la distribución de dividendos.
- Establecimiento del anexo de dividendos a ser presentado al SRL.
- Exoneración establecida mediante decretos ejecutivos.
- Deducibilidad de costos y gastos, reconocimiento tributario de impuestos diferidos.
- Créditos comerciales a partes relacionadas (Préstamos no comerciales, considerándolos como anticipo de dividendos).
- Determinación del nuevo cálculo y pago del anticipo del Impuesto a la Renta.
- Impuesto al valor agregado por autoconsumo y transferencias a título gratuito de Bienes y derechos.

# **INMOBILIARIA MUÑOZ AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE**

## **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015** (Expresado en dólares estadounidenses)

- Normas para la elaboración y presentación del Informe de cumplimiento tributario y sus anexos

### **h) Impuestos y retenciones por cobrar –**

|  | 2015         | 2014         |
|--|--------------|--------------|
| Retenciones en la fuente de IR (1)         | 4.500        | -            |
| Anticipo IR (2)                            | 4.100        | 2.839        |
| Retenciones al Impuesto Valor Agregado (1) | 436          | -            |
|  | <u>9.326</u> | <u>2.839</u> |

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

(2) Representa el anticipo del impuesto a la renta pagado en junio y septiembre del 2015

### **i) Impuestos y retenciones por pagar –**

|                                | 2015       | 2014       |
|--------------------------------|------------|------------|
| IVA facturado de ventas (1)    | 600        | 896        |
| Retenciones en la fuente de IR | -          | -          |
|                                | <u>600</u> | <u>896</u> |

(1) Corresponde al impuesto facturado a los Clientes en las ventas de Diciembre de cada periodo, estos saldos fueron cancelados en los meses siguientes del 2016 y 2015

## **11. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria de capital pagado el siguiente:

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

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que las 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.

## INMOBILIARIA MUÑOZ AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA RELACIONADA

Durante el año 2015 y 2014 se efectuaron transacciones con compañía relacionada que representaron ingresos por servicios de alquiler para la Compañía por US\$60.000.

##### a) Saldos de documentos y cuentas por cobrar

|                                    | 2015   | 2014 |
|------------------------------------|--------|------|
| Documentos y cuentas por cobrar:   |        |      |
| Clientes                           |        |      |
| Almazon Promociones S.A. Almazprom | 57.360 | -    |

##### b) Transacciones con compañía relacionada

|                                    | 2015   | 2014   |
|------------------------------------|--------|--------|
| Ingresos de alquiler               |        |        |
| Almazon Promociones S.A. Almazprom | 60.000 | 60.000 |

##### c) Términos y condiciones

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones son, en general, equitativos a otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

#### 13. ESTADOS FINANCIEROS REESTABLECIDOS

Con posterioridad a las fechas de emisión de los Estados Financieros de INMOBILIARIA MUÑOZ AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014, la Administración de la Compañía ajustó ciertos saldos, en consecuencia regularizó los saldos previamente reportados, con el propósito de que sean comparables con la presentación en los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015.

A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento por los saldos de las cuentas informadas previamente:

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Activo</u>                       | <u>Previamente<br/>Reportado</u> | <u>Reclasificaciones<br/>y ajustes</u> | <u>Restablecido<br/>2015</u> |
|-------------------------------------|----------------------------------|--|------------------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>             |                                  |  |                              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 10,684                           |  | 10,684                       |
| Documentos y cuentas por cobrar     |                                  |  |                              |
| Impuestos y retenciones             | 2,839                            |  | 2,839                        |
| Anticipo a proveedores              | 266,642                          |  | 266,642                      |
|                                     | <u>269,481</u>                   |  | <u>269,481</u>               |
| Total del activo corriente          | <u>280,165</u>                   |  | <u>280,165</u>               |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>          |                                  |  |                              |
| Activo inmobiliario, neto           | 1,233,865                        |  | 1,233,865                    |
| Total del activo no corriente       | <u>1,233,865</u>                 |  | <u>1,233,865</u>             |
| Total del Activo                    | <u>1,514,030</u>                 |  | <u>1,514,030</u>             |

| <u>Pasivo</u>                              | <u>Previamente<br/>Reportado</u> | <u>Reclasificaciones<br/>y ajustes</u> | <u>Restablecido<br/>2015</u> |
|--|----------------------------------|--|------------------------------|
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                    |                                  |  |                              |
| Documentos y cuentas por pagar             |                                  |  |                              |
| Proveedores                                | 6,258                            |  | 6,258                        |
| Impuestos y contribuciones                 | 897                              |  | 897                          |
| Otros                                      | 30,448                           |  | 30,448                       |
|  | <u>37,603</u>                    |  | <u>37,603</u>                |
| Impuesto a la renta                        | 69                               |  | 69                           |
| Total del pasivo corriente                 | <u>37,672</u>                    |  | <u>37,672</u>                |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                 |                                  |  |                              |
| Impuesto diferido pasivo                   | 192,421                          | (192,421)                              | -                            |
| Total del pasivo no corriente              | <u>192,421</u>                   |  | <u>-</u>                     |
| Total pasivos                              | <u>230,093</u>                   |  | <u>37,672</u>                |
| <b>PATRIMONIO (Véase estados adjuntos)</b> | <u>1,283,937</u>                 | <u>192,421</u>                         | <u>1,476,358</u>             |
| Total del Pasivo y Patrimonio              | <u>1,514,030</u>                 |  | <u>1,514,030</u>             |





INMOBILIARIA MUÑOZ, ACREDITADOS S.A. INMUAGRE

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (24 de Junio del 2016) 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. Miguel Velásquez Paz  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Ing. César Sandoval Cárdenas  
Contador

P E N A