

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de Diciembre del 2016, 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.

#### b. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Compañía y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, 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 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de Enero del 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedad de inversión	1 de Enero del 2018
NIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de Enero del 2018
NIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIF 9" con la NIF 4	1 de Enero del 2018
NIF 9	Reconocimiento e medición de activos financieros	1 de Enero del 2018
NIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de Enero del 2018
NIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes	1 de Enero del 2018
CINIF 20	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado	1 de Enero del 2018
NIF 16	Nuevo enfoque para el arrendatario-deba conocer los activos y pasivos orgánicos en un contrato de arrendamiento	1 de Enero del 2019
NIF 10	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociados y negocios conjuntos	Indefinido
NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociados y negocios conjuntos	Indefinido

La Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan 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 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016:** Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 al 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12-Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1- Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

#### 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".

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 2016 y 2015, 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 2015 cuyas características se explican seguidamente:

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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:

##### 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: 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 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 Puntilla" ubicado en la Isla Mocoli parroquia satélite 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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 pagaderas 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 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 2016 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 2015 se ajustó el saldo de dicha provisión, considerando la alta recuperabilidad de la Cartera de Clientes tal como se 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 ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos amortizaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Reconocimiento –

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

#### Medición inicial –

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

#### Medición posterior –

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

Los terrenos y edificios (departamentos, edificación y bodegas), destinados a alquiler, generadores de renta y plusvalías son presentados a sus valores revaluados al 31 de Diciembre del 2016, 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.

Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia (cada año), 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	47	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 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 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% (2015: 22%) de las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la Compañía será del 25% o en el caso de la presentación tardía e incompleta del Anexo de Socios, Partícipes, Accionista y Miembros de Directorio. Si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente tendrán una reducción de 10% sobre la tarifa impositiva de conformidad con lo citado anteriormente.

##### **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 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.

Durante el año 2016 y 2015 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor del anticipo, puesto que fue mayor que el impuesto a la renta causado calculado a las tasas de impuesto vigente.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**c) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

La circular No. NAC-DGECCGC15-00000012 de fecha 04 de Diciembre del 2015 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 del 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 fueron 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.

**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 descritos en la Nota 9.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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 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.

**a) Venta de bienes**

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. Cabe mencionar que al 31 de Diciembre del 2016 la Compañía no ha obtenido ingresos por este rubro debido a que no ha dispuesto de sus activos inmobiliarios.

**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 provisto 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 2.5.

**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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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 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:

- 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.
- 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 c.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**(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.

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco Produbanco S.A.	AAA-

(1) Mediante resolución No. SBS-2016-795 de 11 de Septiembre del 2016 se aprueba la cesión total de activos, pasivos y contratos del Banco Promerica S.A. al Banco de la Producción S.A. Produbanco.

Estas calificaciones significan que la situación de las Instituciones Financieras son las más altas calificaciones de una compañía fiable y estable. Dichas calificaciones fueron obtenidas a través de la Superintendencia de bancos con corte 30 de Junio del 2016.

**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, muy buen acceso a sus 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 enteramente 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 2016 la compañía no mantuvo obligaciones bancarias y cuentas por pagar.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 1 año	Total
<b>Al 31 de Diciembre del 2016</b>				
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	2.579	-	-	2.579
Otras	1.406	-	-	1.406
	<u>3.985.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.985</u>

**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 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 2016 y 2015 fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar a Proveedores	2.579	-
Cuentas por pagar Otras	1.406	-
	<u>3.985</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2.499)</u>	<u>(1.105)</u>
Deuda neta	5.471	(1.105)
Total patrimonio neto	<u>1.525.481</u>	<u>1.517.687</u>
Capital total	<u>1.530.952</u>	<u>1.516.582</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b><u>0%</u></b>	<b><u>0%</u></b>

La Compañía no presenta cambios en su ratio de apalancamiento en los periodos 2016 y 2015.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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 las mismas se encuentran a valor razonable.

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

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.499	-	1.105	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Documentos y cuentas por cobrar				
Clientes	71.760	-	57.360	-
Anticipo proveedores	215.782	-	228.294	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>290.041</b>	<b>-</b>	<b>286.759</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	-	-	6.258	-
Otras	-	-	30.448	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.706</b>	<b>-</b>

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponden a cuenta corriente en una institución financiera local para administrar sus fondos, recursos propios que son utilizadas 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 – 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 periodo 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, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(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 periodo 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 2016 la Compañía mantiene saldos por cobrar a cliente relacionado con accionistas comunes por lo cual la alta gerencia consideró no reconocer provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar. Véase Nota 12.

La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

**8. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
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>2016</u>	<u>2015</u>
Movimiento del año:		
Saldo al 1ro. de Enero	1.233.865	1.233.865
Amortización	-	-
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 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Detalle de activos inmobiliarios y su valor de mercado:

<u>Concepto</u>	<u>Area</u>	<u>Edad</u>	<u>Valor de mercado US\$</u>
<b>Edificaciones Clemente Ballén (1)</b>			
Planta Baja - Local	590,20 m2	15 Años	282.428
Oficina - Mezzanine	17,84 m2	15 Años	6.509
Soportal	54,23 m2	15 Años	24.753
Primer Planta Alta	619,91 m2	15 Años	251.008
Segunda Planta Alta	619,91 m2	15 Años	190.836
Tercera Planta Alta	540,21 m2	15 Años	166.301
			<u>921.835</u>
<b>Edificaciones Departamento Salinas (2)</b>			
Departamento # 9	207,11 m2	20 Años	226.959
Parqueo # 8	13,05 m2	20 Años	3.425
<b>Total Edificaciones</b>			<u>1.152.219</u>
<b>Terrenos Clemente Ballén (1)</b>			
Solar	613,77 m2	-	<u>424.729</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 ubicado en una zona residencial Condominio Portofino Av. Malecón y 1ra Transversal S. 1-2 y 7 Mz. 2.

La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

**INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**9. PROVISIONES**

<u>2016</u>	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
Impuesto a la renta	11.657	2.198	(11.657)	2.198

<u>2015</u>	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
Impuesto a la renta	69	11.657	(69)	11.657

**10. IMPUESTOS****a) Conciliación del resultado contable - tributario**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta	<u>9.992</u>	<u>52.986</u>
Más – Gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable	<u>9.992</u>	<u>52.986</u>
Tasa de impuesto a la renta (1)	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	<u>2.198</u>	<u>11.657</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta (2)	<u>9.372</u>	<u>8.900</u>
Impuesto a la renta causado	<u>2.198</u>	<u>11.657</u>
Impuesto a la renta diferido (3)	<u>-</u>	<u>-</u>
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u>2.198</u>	<u>11.657</u>

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

(2) Durante el 2016 la Compañía determinó el anticipo mínimo de Impuesto a la renta para dicho año siguiendo las bases descritas en la norma tributaria mientras que para el 2015 consideró el impuesto causado.

(3) Véase comentario en literal b) siguiente.

**INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMUAGRE****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**Reconciliación de la tasa efectiva -**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuestos	9.992	52.986
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
	2.198	11.657
Otras diferencias permanentes	<u>-</u>	<u>0</u>
Impuesto a la renta del año	<u>9.372</u>	<u>11.657</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 los casos y condiciones 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 esperadas 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

**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 2014 al 2016 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

De conformidad con lo publicado en el Registro Oficial # 511 del 29 de Mayo del 2015 se emitió la Resolución No.NAC-DGERCGC15-00000455 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

transferencias conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal, hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica se prepare y remita el Anexo de operaciones con partes relacionadas. Si tal 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 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.

El indicado Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y el Informe Integral de Precios de Transferencias correspondiente al periodo 2015, el plazo será hasta el mes de Septiembre del 2016 conforme al noveno del RUC, mientras que para el ejercicio 2016 el estudio debe ser remitido hasta el mes de Junio del 2017.

Finalmente la declaración de Impuesto a la renta anual incluye declarar las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos con partes relacionadas. La Compañía no califica para preparar el estudio de precio de transferencia.

En el mes de Diciembre el Servicio de Rentas Internas emitió resoluciones en donde establece medidas técnicas y metodológicas para evitar el abuso de los precios de transferencias, así como también normas técnicas para la aplicación del régimen de precios de transferencia y la prelación en la utilización de los métodos para aplicar el principio de plena competencia.

#### **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 14% 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **f) Reformas Laborales -**

Durante el año 2016 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

Norma para la aplicación de los Artículos 9 y 10 de la Ley Orgánica para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación Excepcional de la Jornada de Trabajo, Cesantía y Seguro de Desempleo.

Por otro lado, el Ministerio de Trabajo mediante Acuerdo emite las Normas que regulan el cálculo de la jubilación patronal.

Reglamento para la Aplicación de la Cesantía y Seguro de Desempleo.

Normativa para la aplicación de la Ley Orgánica para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación Excepcional de la Jornada de Trabajo, Cesantía y Seguro de Desempleo.

Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Servicio Público y al Código del Trabajo.

#### **g) Reformas Tributarias -**

##### **1. Leves y Reglamentos:**

Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Pública – 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

Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016.

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Pública el cual incluye las siguientes reformas:

- Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno;
- Reformas Ley Orgánica de Discapacidades;
- Reformas en el Reglamento para la Aplicación del ISD;
- Reglamento General para la Aplicación del Impuesto Anual de Vehículos Motorizados;
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios.

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, en donde regula los siguientes:

- Contribución solidaria sobre la remuneración.
- Contribución solidaria sobre el patrimonio.
- Contribución sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.
- Contribución solidaria sobre las utilidades.
- Reglas generales a las contribuciones solidarias.
  
- Impuesto al Valor Agregado.

Reglamento General de Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera.

- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión de Suelo
- Ley Orgánica para Evitar la Elusión del Impuesto a la Renta Sobre Ingresos Provenientes de Herencias, Legados y Donaciones.

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

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2.499	1.105
Documentos y cuentas por cobrar			
Anticipo a proveedores		215.782	228.294
Clientes	7	71.760	57.360
Impuestos y retenciones	10	8.287	9.320
		<u>295.829</u>	<u>294.974</u>
Total del activo corriente		<u>298.328</u>	<u>296.079</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activo inmobiliario, neto	8	<u>1.233.865</u>	<u>1.233.865</u>
Total del activo no corriente		<u>1.233.865</u>	<u>1.233.865</u>
Total del Activo		<u>1.532.193</u>	<u>1.529.944</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Sr. Manuel Muñoz Paz  
Gerente General

  
Ing. César Sancán Chiquito  
Contador

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

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores		2.579	-
Impuestos y retenciones	10	529	600
Otras		1.406	-
		<u>4.514</u>	<u>600</u>
Impuesto a la renta	10	9.372	11.657
Total Pasivos		<u>13.886</u>	<u>12.257</u>
<b>PATRIMONIO (Véase estados adjuntos)</b>			
Total del Pasivo y Patrimonio		<u>1.518.307</u>	<u>1.517.687</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Sr. Manuel Muñoz Paz  
Gerente General

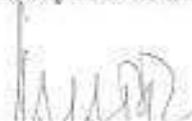
  
Ing. César Sancán Chiquito  
Contador

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

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias		14.400	60.000
Gastos de operación			
Servicios prestados		-	(3.400)
Impuestos y contribuciones		(4.312)	(2.624)
Suministros, materiales y otros		-	(230)
Interes y comisiones pagadas		(96)	(760)
		<u>(4.408)</u>	<u>(7.014)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		9.992	52.986
Impuesto a la renta	10	(9.372)	(11.657)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>620</u>	<u>41.329</u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Manuel Muñoz Paz  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Ing. César Sancin Chiquito  
Contador

INMOBILIARIA MUÑOZ, AGREDA E HIJOS S.A. INMLACRE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2016  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Resultados acumulados			Total	
		Capital social	Reserva legal	Por aplicación inicial de NIIF acumulados		
Saldos al Ino. de Enero del 2015		800	400	1.327.872	147.286	1.476.358
Utilidad neta y resultado integral del año					41.329	41.329
Saldos al 31 de Diciembre del 2015		800	400	1.327.872	188.615	1.517.687
Utilidad neta y resultado integral del año					620	620
Saldos al 31 de Diciembre del 2016		800	400	1.327.872	189.235	1.518.307

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

  
 Sr. Manuel Muñoz Paz  
 Gerente General

  
 Ing. César Saracán Chiquito  
 Contador

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad antes del Impuesto a la renta		9.992	52.986
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Cambio en activos y pasivos:			
Impuesto a la renta	9	(11.657)	(69)
Documentos y cuentas por pagar		3.914	(37.003)
Documentos y cuentas por cobrar		(855)	(25.493)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(8.598)	(62.565)
Aumento (Disminución) neto del efectivo		1.394	(9.579)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	1.105	10.684
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	2.499	1.105

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

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Manuel Muñoz Paz  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Ing. César Sarcán Chiquito  
Contador

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(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, 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 2016 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 30 de Marzo del 2017 y fueron aprobados mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 03 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 2016.

**2.1. Bases de preparación de estados financieros –**

**a. Marco normativo de información financiera**

Los presentes 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) las mismas 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.

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.