

**INMOBILIARIA ARGRA S. A.**

**Av. Quito #1243 y Clemente Ballén Piso 2 Teléfonos 2324680**

**Guayaquil - Ecuador**

---

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE**

**INMOBILIARIA ARGRA S. A.**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**INMOBILIARIA ARGRA S. A.**

**INDICE GENERAL**

| <b>Contenido:</b>                                     | <b>Páginas No.</b> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Objeto del Negocio y Entorno Económico</b>         | <b>3</b>           |
| <b>Principales Políticas Contables Significativas</b> | <b>4 - 5</b>       |
| <b>Notas explicativas a los Estados Financieros</b>   | <b>5 - 8</b>       |

## **INMOBILIARIA ARGRA S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **1. OBJETO DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO**

**INMOBILIARIA ARGRA S. A.**, fue constituida en Guayaquil - Ecuador en enero 5 del 1983, siendo su actividad principal la prestación de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles; tales como oficinas, locales y departamentos.

#### **2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Base de Presentación** – Los estados financieros adjuntos han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de conformidad a disposiciones establecidas y aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, y presentados en dólares de los Estados Unidos de América, la cual es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador.

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 del 2006, la Superintendencia de Compañías resolvió disponer que las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) respectivamente, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009; decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

De acuerdo a Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008 y publicada en el R.O. No. 498, resuelve establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; sin embargo, la entidad no ha dado cumplimiento legal a la presentación del referido Cronograma, ni tampoco a la implementación y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emitió disposiciones legales sobre los procedimientos para la implementación y aplicación de las NIIF, tales como: Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 con fecha de octubre 11 del 2011 correspondiente a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. También en ese mismo año, se emitió la Resolución No. SC-ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011, relacionada con el destino de los saldos de las cuentas de Reservas de capital, reserva por donaciones, Reserva por valuación o Superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos.

Mediante Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.015 emitida el 30 de diciembre del 2011, para Normar en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

**INMOBILIARIA ARGRA S. A.**, ha cumplido con el proceso obligatorio de implementación y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de conformidad a disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, y ha procedido a la presentación final de los estados financieros autorizados el 29 de mayo del 2013, los mismos que están a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación.

A continuación se resumen las principales normas contables aplicadas por la entidad para la preparación de los estados financieros:

**Moneda Funcional** – Los estados financieros han sido elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en el Ecuador desde marzo del 2000.

**Activos y Pasivos Financieros** – Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo, tales como:

- **Cuentas por Cobrar** – Son contabilizadas al costo, esto al momento de la negociación de la prestación de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles y cuando es efectuada la transferencia al arrendatario de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los servicios de alquiler.

**Efectivo y equivalentes de efectivo** – Para efectos del flujo de efectivo la entidad considera como efectivo y equivalente de efectivo, el disponible de efectivo en caja y banco. Al cierre contable del año 2012, el equivalente de efectivo constituye fondo en cuenta corriente en un banco local.

**Activos por Impuestos Corrientes** – Representa el saldo de retención en la fuente de impuesto a la renta practicado por los arrendatarios y el saldo a favor del crédito tributario del 12% de impuesto al valor agregado.

**Propiedades, Planta y Equipos, neto** - Se presentan contabilizadas al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. Los bienes inmuebles como terrenos y edificaciones se encuentran actualizados al valor de los avalúos de catastro, considerando el último pago del impuesto predial. Las propiedades y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, tales como; de 20 años para edificios, 10 años para muebles y enseres de oficina y maquinarias, equipos e instalaciones. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Cuando se venden o se retiran las propiedades y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

La Administración de la entidad, debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus bienes están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Las propiedades y equipos estarán contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar a través de su utilización o de su venta, por lo que el mismo se presentaría como deteriorado y se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

**Provisión para Impuesto a la Renta.-** La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 23% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante el año 2012, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 23%. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

**Reconocimiento de Ingresos –** Con relación a los ingresos por servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al arrendatario, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible anulación de los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles.

**Reconocimiento de Costos y Gastos.-** El costo de ventas se registra en el resultado del ejercicio cuando se entregan la prestación de los servicios, en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

**Uso de Estimaciones -** La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF (hasta el año 2010 de acuerdo con NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos, y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

### **3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El saldo de efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2012, representa fondo depositados en cuenta corriente en el Banco Internacional C. A. por \$690.13. Este fondo se encuentra de libre disponibilidad.

#### 4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012, activos financieros se presentan como sigue:

(U.S. dólares)

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Cientes                                   | 15,871.30         |
| Otras                                     | <u>22,821.96</u>  |
| Sub-total                                 | 38,693.26         |
| Menos: Provisión para cuentas incobrables | <u>(1,896.98)</u> |
| Total                                     | <u>36,796.28</u>  |

Cuentas por cobrar a clientes, representa facturaciones por prestación de servicios de alquiler de oficinas, locales y departamentos a los arrendatarios pendientes de cobro mayor a 31 días plazo. Este saldo de cuentas por cobrar no genera interés y han sido recuperadas parcialmente a la fecha de este reporte.

Otras cuentas por cobrar, representan anticipos entregados a proveedores varios, para compras de materiales y servicios prestados que serán recibidos por parte de terceros en un futuro a corto plazo, los mismos que han sido liquidados en su totalidad a la fecha del presente reporte.

Durante el año 2012, la Compañía registró con cargo a resultados por concepto de la provisión para cuentas incobrables por \$617.39.

#### 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de activos por impuestos corrientes constituyen saldos de créditos tributarios del impuesto al valor agregado del 12% por \$1,772.00; y retenciones en la fuente de impuesto a la renta del 8% por \$7,872.00; practicadas por los arrendatarios como personas jurídicas sobre las facturaciones de servicios de alquiler de bienes inmuebles, realizadas durante el periodo 2012. El saldo de valores retenidos en la fuente fue liquidado con el impuesto a la renta de la entidad de ese periodo.

#### 6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de Servicios y otros pagos anticipados representa \$4,229.22; correspondiente al valor pendiente de amortización de las primas pagadas anticipadamente por las pólizas de seguros contratadas con una compañía aseguradora, las mismas que tienen vigencia por el plazo de un año contra todo riesgo de robo, incendio, etc.

## 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades y equipos, neto durante el año 2012 fueron como sigue:

(U.S. dólares)

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Saldos al comienzo del año   | 599,201.33         |
| Ajuste por NIIF              | 161,392.41         |
| Adquisiciones                | 2,812.96           |
| Gasto por depreciación       | <u>(51,570.41)</u> |
| Saldos al fin del año (NIIF) | <u>714,836.29</u>  |

Ajuste por NIIF, representa los efectos de actualización de los costos de los bienes inmuebles, tales como; Edificios por \$83,844.78; y terrenos por \$77,547.63. Estos ajustes fueron realizados en base a los avalúos catastrales determinados por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

Durante el año 2012, la compañía registró con cargo a resultados por concepto de gasto por depreciación de las propiedades depreciables por \$51,570.41.

## 8. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de pasivo a largo plazo por \$581,461.62; representa valores pendientes de pago al accionista principal de la entidad, el mismo que no devenga interés ni tiene plazo de vencimiento establecido.

## 9. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

La provisión del impuesto a la renta de la compañía ha sido constituida de acuerdo a la tasa del 23% para el año 2012 sobre la utilidad tributable. La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta del año 2012, es como sigue:

(U. S. dólares)

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| Utilidad antes de participación de trabajadores        | 34,859.38       |
| <b>Menos:</b> 15% de Participación para trabajadores   | <u>0.00</u>     |
| Utilidad antes del 23% de impuesto a la renta          | 34,859.38       |
| <b>Más:</b> Gastos no deducibles                       | <u>0.00</u>     |
| Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta | 34,859.38       |
| Porcentaje de impuesto a la renta                      | 23%             |
| Impuesto a la renta causado                            | <u>8,017.66</u> |

La determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

(U. S. dólares)

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Impuesto a la renta causado                                | 8,017.66          |
| <b>Menos:</b>                                              |                   |
| Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal | <u>(7,872.00)</u> |
| Impuesto a la renta por pagar                              | <u>145.66</u>     |

Al 31 de diciembre del 2012, las declaraciones tributarias están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

## 10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012, el patrimonio de los accionistas, neto se encuentra conformado por las siguientes partidas:

**Capital Social** - Está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de \$1.00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Ganancias acumuladas** – La compañía incluye el ajuste neto de NIIF y los resultados de años anteriores por \$148,693.90; y el resultado neto del ejercicio económico del año 2012 por \$34,859.38.

## 11. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

| <b><u>Año terminado</u></b><br><b><u>Diciembre 31</u></b> | <b><u>Índice de</u></b><br><b><u>Inflación anual</u></b> |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 2010                                                      | 3.30%                                                    |
| 2011                                                      | 2.60%                                                    |
| 2012                                                      | 4.16%                                                    |

## **12. EVENTOS POSTERIORES**

Entre el 1 de enero del 2013 y a la fecha de presentación de estados financieros a la Superintendencia de Compañías, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

\*\*\*\*\*

---