

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 2013

INMOBILIARIA ARGRA S. A.

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

Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA ARGRA S. A.

INDICE GENERAL

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

INMOBILIARIA ARGRA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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

Bases de Presentación de los Estados Financieros – Los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ARGRA S. A.** al 31 de diciembre del 2013, han sido preparados y presentados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de acuerdo 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.

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de dichos estados financieros adjuntos. Estas políticas han sido definidas de conformidad a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013:

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

Otras cuentas por cobrar y Otros activos corrientes – Representan valores entregados en calidad de anticipos a proveedores y contratistas para futuros compras de materiales y suministros; y para mantenimientos y reparaciones de los bienes inmuebles.

Propiedades, Planta y Equipos, neto - Se presentan contabilizadas al costo 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.

Impuesto a la Renta Causado.- Impuesto a la renta causado 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 Gastos.- Los gastos operativos se registran en el resultado del ejercicio cuando se realizan los gastos de mantenimientos y reparaciones, y otros gastos relacionados con los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, 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 2011 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 2013, representa fondo depositados en cuenta corriente en el Banco Internacional C. A. por \$2,533.45. Este fondo se encuentra de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013, activos financieros se presentan como sigue:

	(U.S. dólares)
Cientes	15,871.30
Menos: Provisión para cuentas incobrables	<u>(1,896.98)</u>
Total	<u>13,974.32</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.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de activos por impuestos corrientes constituye saldos de retenciones en la fuente de impuesto a la renta del 8% por \$18,112.00; practicadas por los arrendatarios como personas jurídicas sobre las facturaciones de servicios de alquiler de bienes inmuebles, realizados durante el periodo 2013. El saldo de valores retenidos en la fuente fue liquidado con el impuesto a la renta causado de la entidad de ese periodo.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de Servicios y otros pagos anticipados representan \$62,392.06 y \$65,351.23; correspondiente a valores entregados por anticipados a contratistas y a proveedores, respectivamente; para mantenimientos y reparaciones de bienes inmuebles, y para futuras compras de materiales y suministros. Además, representa \$2,445.05; 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 2013 fueron como sigue:

(U.S. dólares)

Saldos al comienzo del año	714,836.29
Adquisiciones	27,802.68
Gasto por depreciación	(41,340.58)
Saldos al fin del año (NIIF)	<u>701,298.39</u>

Adquisiciones, incluye principalmente \$24,644.70, correspondiente a desembolsos efectuados para la compra de vehículos para uso de la administración de la entidad.

Durante el año 2013, la compañía registró con cargo a resultados por concepto de gasto por depreciación de las propiedades depreciables por \$41,340.58.

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de otras obligaciones corrientes incluye principalmente el 15% de participación de utilidades para trabajadores por \$14,737.57; y el impuesto a la renta causado por \$18,372.84, contabilizado a esa fecha.

9. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013, 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.

10. 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 22% para el año 2013 sobre la utilidad tributable. La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta del año 2013, es como sigue:

(U. S. dólares)

Utilidad antes de participación de trabajadores	98,250.48
Menos: 15% de Participación para trabajadores	<u>14,737.57</u>
Utilidad antes del 22% de impuesto a la renta	83,512.91
Más: Gastos no deducibles	<u>0.00</u>
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	83,512.91
Porcentaje de impuesto a la renta	22%
Impuesto a la renta causado	<u>18,372.84</u>

La determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar al 31 de diciembre del 2013, es como sigue:

(U. S. dólares)

Impuesto a la renta causado	18,372.84
Menos:	
Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	<u>(18,112.00)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>260.84</u>

Al 31 de diciembre del 2013, 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.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013, 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 \$183,553.28; y el resultado neto del ejercicio económico del año 2013 por \$65,140.07.

12. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero del 2013 y a la fecha de presentación de estados financieros (Julio 1, 2014) 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.
