

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultado Integral	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias; pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.





AUDITGROUP
Auditors and Consultants

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A. al 31 de Diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Quetzil Araya
SC - RNAE No.2-640

Javier V. La Mota
INTERNATIONAL CONSULTING GROUP
Javier V. La Mota - Socio
RNC No.33967

Pedro B. Villalta Quarte
Pedro B. Villalta - Gerente
RNC No. 23959

10 de Mayo del 2013

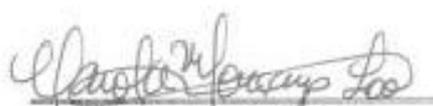
INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	(Reexpresado Nota 3)		
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	10,347	38,033	59,263
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	-	97
Cuentas por cobrar a compañía relacionada y accionista (Nota 4)	424,564	329,005	261,463
Activos por impuestos corrientes (Nota 8)	3,053	-	-
Total activos corrientes	437,964	367,038	320,823
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos, neto (Nota 5)	633,743	669,956	706,169
Inversiones en acciones (Nota 6)	-	22,000	22,000
Total activos no corrientes	633,743	691,956	728,169
Total activos	1,071,707	1,058,994	1,048,992
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7)	2,424	1,723	2,571
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 8)	251	248	1,028
Total pasivos corrientes	2,675	1,971	3,599
Total pasivos	2,675	1,971	3,599
Patrimonio:			
Capital pagado (Nota 10)	1,000,000	1,000,000	1,000,000
Reserva legal	9,703	8,306	6,096
Utilidades retenidas	59,329	48,717	39,297
Total patrimonio	1,069,032	1,057,023	1,045,393
Total pasivos y patrimonio	1,071,707	1,058,994	1,048,992



Ing. Armando Rios Morales
Gerente General



CPA. Carola Moncayo
Contadora General

Ver notas adjuntas



INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.
Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
	<i>(Reexpresado Nota 3)</i>	
Arriendos <i>(Nota 4)</i>	77,134	77,133
Gastos de operación:		
Administrativos <i>(Nota 11)</i>	<u>(61,376)</u>	<u>(58,693)</u>
Utilidad bruta	15,758	18,440
Costos financieros	<u>(26)</u>	<u>(60)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	15,732	18,380
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 8)</i>	<u>(3,723)</u>	<u>(6,750)</u>
Utilidad neta del año	<u>12,009</u>	<u>11,630</u>
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral del año	<u>12,009</u>	<u>11,630</u>



Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General



CPA. Carola Moncayo
Contadora General

Ver notas adjuntas



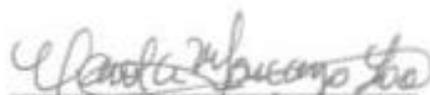
INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total
	<i>(US Dólares)</i>			
Saldos al 1 de Enero del 2011 (Reexpresado Nota 3)	1,000,000	6,096	39,297	1,045,393
Apropiación	-	2,210	(2,210)	-
Utilidad neta del año, 2011	-	-	11,630	11,630
Saldos al 31 de Diciembre del 2011 (Reexpresado Nota 3)	1,000,000	8,306	48,717	1,057,023
Apropiación	-	1,397	(1,397)	-
Utilidad neta del año, 2012	-	-	12,009	12,009
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	<u>1,000,000</u>	<u>9,703</u>	<u>59,329</u>	<u>1,069,032</u>



Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General



CPA. Carola Moncayo
Contadora General

Ver notas adjuntas

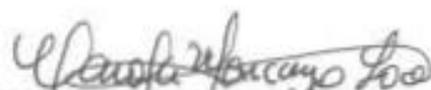


INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
	(Reexpresado Nota 3)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	3,575	9,688
Pagado a proveedores y empleados	(27,512)	(23,330)
Efectivo usado por las operaciones	(23,937)	(13,642)
Costo financiero	(26)	(60)
Impuesto a la renta pagado	(3,723)	(7,528)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(27,686)	(21,230)
Disminución neto en efectivo en caja y banco	(27,686)	(21,230)
Efectivo en caja y banco al principio del año	38,033	59,263
Efectivo en caja y banco al final del año	10,347	38,033
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	12,009	11,630
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	36,213	36,213
Cambios en el capital de trabajo:		
Aumento en cuentas por cobrar a compañía relacionada y accionista	(73,559)	(67,445)
Aumento en activos por impuestos corrientes	(3,053)	-
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	701	(848)
Aumento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	3	(780)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(27,686)	(21,230)


 Ing. Armando Ríos Morales
 Gerente General


 CPA. Carola Moncayo
 Contadora General

Handwritten mark

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

I. Información General

La actividad principal de la Compañía es la adquisición, venta, arrendamiento, administración y construcción de bienes inmuebles.

La Compañía es una sociedad limitada constituida el 24 de Septiembre de 1986, con el nombre de INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 15 de Mayo de 1987.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es Av. Juan Tanca Marengo y Agustín Freire, Edificio La Llave, Guayaquil – Ecuador.

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no ha contratado personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía son prestados por una compañía relacionada, sin costo.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2012	4.2%
2011	5.4%
2010	3.3%

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2012 año de adopción de las NIIF para las PYMES.

Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda Funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos Financieros (continuación)

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

- Efectivo en caja y bancos, incluyen el efectivo en caja, depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.
- Cuentas por cobrar a compañía relacionada y accionista, incluyen facturas por arriendo y préstamo que no se cotizan en el mercado activo.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedades y Equipos

Los elementos de propiedades y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, los terrenos, edificios e instalaciones están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Activos Intangibles

Los activos intangibles, corresponden principalmente a registros de marcas de productos adquiridos en forma separada y usada por la Compañía en la comercialización de sus productos, están registradas al costo.

La marca tiene vida útil finita. La amortización de la marca se carga a los resultados sobre su vida útil estimada de 10 años, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de amortización serán revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Impuesto a la Renta Corriente

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 23% para el año 2012 y de un 24% para el año 2011, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o 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 las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales

Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	20	20
Instalaciones	10	10

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Estimaciones Contables (continuación)

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representas partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización), según lo requerido por las NIIF para las PYMES. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 no ha habido otros resultados integrales.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Conforme a la Sección 35, Transición a la NIIF para las PYMES, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo a NIIF para las PYMES son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2012, se han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012. Esto ha requerido la preparación de un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1 de Enero del 2011, preparado de acuerdo a las NIIF para las PYMES en vigencia al 31 de Diciembre del 2012.

La Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) a partir del 1 de Enero del 2012, en cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre de 2008.

Hasta el período contable terminado el 31 de Diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que difieren en ciertos aspectos de las NIIF para las PYMES.

La conciliación entre el estado de situación financiera bajo las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 es como sigue:

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

	1 de Enero del 2011 Según NEC	Ajustes	1 de Enero del 2011 Según NIIF
	<i>(US Dólares)</i>		
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	59,263	-	59,263
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	97	-	97
Cuentas por cobrar a compañía relacionada y accionista	261,463	-	261,463
Total activos corrientes	320,823	-	320,823
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos, neto	706,169	-	706,169
Inversiones en acciones	22,000	-	22,000
Total activos no corrientes	728,169	-	728,169
Total activos	1,048,992	-	1,048,992
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	2,571	-	2,571
Pasivos por impuestos corrientes	1,028	-	1,028
Total pasivos corrientes	3,599	-	3,599
Total pasivos	3,599	-	3,599
Patrimonio:			
Capital pagado	1,000,000	-	1,000,000
Reserva legal	6,096	-	6,096
Utilidades retenidas	39,297	-	39,297
Total patrimonio	1,045,393	-	1,045,393
Total pasivos y patrimonio	1,048,992	-	1,048,992

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

	31 de Diciembre del 2011 Según NEC	Ajustes	31 de Diciembre del 2011 Según NIIF
	<i>(US Dólares)</i>		
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos	38,033	-	38,033
Cuentas por cobrar a compañía relacionada y accionista	329,005	-	329,005
Total activos corrientes	<u>367,038</u>	-	<u>367,038</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos, neto	669,956	-	669,956
Inversiones en acciones	22,000	-	22,000
Total activos no corrientes	<u>691,956</u>	-	<u>691,956</u>
Total activos	<u>1,058,994</u>	-	<u>1,058,994</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	1,723	-	1,723
Pasivos por impuestos corrientes	248	-	248
Total pasivos corrientes	<u>1,971</u>	-	<u>1,971</u>
Total pasivos	<u>1,971</u>	-	<u>1,971</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	1,000,000	-	1,000,000
Reserva legal	8,306	-	8,306
Utilidades retenidas	48,717	-	48,717
Total patrimonio	<u>1,057,023</u>	-	<u>1,057,023</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>1,058,994</u>	-	<u>1,058,994</u>

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

	31 de Diciembre del 2011 Según NEC	Ajustes	31 de Diciembre del 2011 Según NIIF <i>(US Dólares)</i>
Ingresos:			
Arrendos	77,133	*	77,133
Gastos de operación:			
Administrativos	(58,693)	-	(58,693)
Utilidad bruta	18,440	-	18,440
Costos financieros	(60)	-	(60)
Utilidad antes de impuesto a la renta	18,380	*	18,380
Impuesto a la renta	(6,750)	-	(6,750)
Utilidad neta del año	11,630	-	11,630
Total resultado integral del año	11,630	-	11,630

Conciliación del Patrimonio al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011

Al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011, no existen ajustes en la conciliación del patrimonio de acuerdo a NEC en relación al patrimonio de acuerdo a NIIF.

Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

En adición a las diferencias descritas en el párrafo anterior, no existen otras diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado según las NIIF para las PYMES y el presentado según las NEC.

4. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Compañía Relacionada y Accionista

Las cuentas por cobrar con compañía relacionada y accionista, consistían de lo siguiente:

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Partes Relacionadas (continuación)

Saldos y Transacciones con Compañía Relacionada y Accionista (continuación)

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre		1 de Enero
			2012	2011	2011
<i>(US Dólares)</i>					
(Reexpresado Nota 3)					
Por cobrar:					
Accionista	Accionista	Ecuador	22,000	-	-
La Llave S. A. de Comercio	Relacionada	Ecuador	402,341	328,879	261,337
Otras	Relacionada	Ecuador	223	126	126
			424,564	329,005	261,463

La cuenta por cobrar a accionista representa principalmente ventas de 22.000 participaciones de capital de una compañía relacionada, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, representan principalmente facturas por arriendo, no tienen fecha de vencimiento y no generan interés, y préstamo a 60 días plazo y no genera interés.

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, la principal transacción celebrada con compañía relacionada es arriendo por US\$77,134, respectivamente.

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 en transacciones no habituales y/o relevantes.

5. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terreno al Costo	Edificios al Costo	Instalaciones al Costo	Total Costo	Depreciación Acumulada	Total
<i>(US Dólares)</i>						
Costo o valuación:						
Saldos al 1 de Enero del 2011 (Reexpresado Nota 3)	602,810	697,087	13,592	1,313,489	(607,320)	706,169
Adiciones	-	-	-	-	(36,213)	(36,213)
Saldos al 31 de Diciembre del 2011 (Reexpresado Nota 3)	602,810	697,087	13,592	1,313,489	(643,533)	669,956
Adiciones	-	-	-	-	(36,213)	(36,213)
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	602,810	697,087	13,592	1,313,489	(679,746)	633,743

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones consistían en lo siguiente:

	% Participación	Valor Nominal Total	Unitario	Valor en Libros	Valor Patrimonial
				<i>(US Dólares)</i>	
ITE Ingeniería Cía. Ltda.	20%	22,000	1.00	22,000	49,303
				<u>22,000</u>	

Al 31 de Diciembre del 2011, el valor patrimonial proporcional fue determinado en base a estados financieros auditados de la compañía receptora de la inversión.

7. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compra de bienes y servicios pagaderos con plazos de hasta 120 días y no devengan interés.

8. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2012	31 de Diciembre 2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	<i>(Reexpresado Nota 3)</i>		
Activos por impuestos corrientes:			
Retenciones en la fuente	<u>3,053</u>	-	-
	<u>3,053</u>	-	-
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto a la renta por pagar	-	-	778
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	242	242	242
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	9	6	8
	<u>251</u>	<u>248</u>	<u>1,028</u>

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente (continuación)

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	778
Provisión con cargo a resultados	3,723	6,750
Pagos	(3,723)	(7,528)
Saldo al final del año	-	-

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
		(Reexpresado Nota 3)
Gasto del impuesto corriente	3,723	6,750
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	3,723	6,750

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
		(Reexpresado Nota 3)
Utilidad antes de impuesto a la renta	15,731	18,380
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	455	-
Utilidad gravable	16,186	18,380
Tasa de impuesto	23%	24%
Impuesto a la renta	3,723	4,411
Impuesto a la renta causado	3,723	6,750

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 23% (24% en el 2011.) En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% (14% en el 2011) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 23% (24% en el 2011) del resto de las utilidades sobre la base imponible. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, en el año 2013 en adelante se reduce al 22%.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

. Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

. Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$35,000.

. Impuestos Ambientales

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehículos (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad o comercial.

. Impuestos a la Salida de Divisas (ISD)

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	15,731	18,380
Impuesto a la renta corriente	3,723	6,750
Tasa efectiva de impuesto	23.66%	36.72%

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores locales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

a) Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía no mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

b) Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Instrumentos Financieros (continuación)

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 está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

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 distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

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.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

10. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el capital pagado consiste de 1.000.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Gastos de Administración

Los gastos de administración consisten de lo siguiente:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
		(Reexpresado Nota 3)
Depreciación	36,214	36,213
Impuestos y contribuciones	16,280	14,258
Servicios pagados a sociedades	3,149	3,264
Seguros	2,791	2,306
Mantenimientos y reparaciones	-	504
Otros	2,944	2,148
	<u>61,378</u>	<u>58,693</u>

12. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (10 de Mayo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
