

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2015

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultados Integrales.....	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 los estados de situación financiera al 31 de Diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 incluyen 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.

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 2015, 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).



Pedro B. Villalta - Socio
RNC No. 23959

PREV AUDITSA
SC - RNAE No.2-883

14 de Marzo del 2016

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

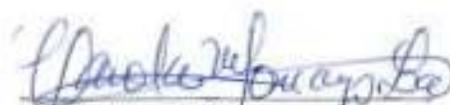
Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en caja y bancos	48,165	61,774
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	196
Cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas <i>(Nota 3)</i>	281,903	214,738
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 6)</i>	3,053	3,053
Total activos corrientes	333,121	279,761
Activos no corrientes:		
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 4)</i>	872,084	877,022
Total activos no corrientes	872,084	877,022
Total activos	1,205,205	1,156,783
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 5)</i>	1,828	3,393
Pasivos por impuestos corrientes <i>(Nota 6)</i>	8,256	5,476
Total pasivos corrientes	10,084	8,869
Total pasivos	10,084	8,869
Patrimonio:		
Capital pagado <i>(Nota 8)</i>	1,000,000	1,000,000
Reserva legal	18,792	13,815
Utilidades retenidas	176,329	134,099
Total patrimonio	1,195,121	1,147,914
Total pasivos y patrimonio	1,205,205	1,156,783



Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General

Ver notas adjuntas



CPA. Carola Moncayo Loo
Contadora General

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Arriendos <i>(Nota 3)</i>	99,627	101,666
Gastos de operación:		
Gastos administrativos <i>(Nota 9)</i>	<u>(36,958)</u>	<u>(33,490)</u>
Utilidad bruta	62,669	68,176
Otros Ingresos	345	-
Costos financieros	<u>(35)</u>	<u>(4,268)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	62,979	63,908
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 6)</i>	<u>(15,772)</u>	<u>(14,139)</u>
Utilidad neta del año	<u>47,207</u>	<u>49,769</u>
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultados integrales del año	<u>47,207</u>	<u>49,769</u>



 Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General



CPA. Carola Moncayo Loo
Contadora General

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total
			<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	1,000,000	10,904	87,241	1,098,145
Apropiación	-	2,911	(2,911)	-
Utilidad neta del año, 2014	-	-	49,769	49,769
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	1,000,000	13,815	134,099	1,147,914
Apropiación	-	4,977	(4,977)	-
Utilidad neta del año, 2015	-	-	47,207	47,207
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	1,000,000	18,792	176,329	1,195,121


Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General

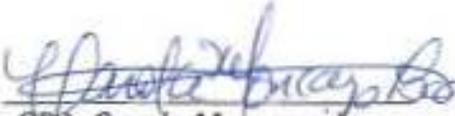

CPA. Carola Moncayo Loo
Contadora General

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	32,658	191,911
Pagado a proveedores y empleados	(41,552)	(133,842)
Efectivo (utilizado) generado por las operaciones	(8,894)	58,069
Costos financieros	(36)	(4,268)
Otros ingresos	345	-
Impuesto a la renta pagado	(5,024)	(9,115)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(13,609)	44,686
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Compras de propiedades y equipos	-	(7,941)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-	(7,941)
(Disminución) aumento neto en efectivo en caja y banco	(13,609)	36,745
Efectivo en caja y banco al principio del año	61,774	25,029
Efectivo en caja y banco al final del año	48,165	61,774
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	47,207	49,769
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	4,938	4,530
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	196	2,301
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas	(67,165)	90,344
Disminución en activos por impuestos corrientes	-	1,981
Disminución en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(1,565)	(109,685)
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	2,780	5,446
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(13,609)	44,686


Ing. Armando Ríos Morales
Gerente General


CPA. Carola Moncayo Loo
Contadora General

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

1. Información General

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

La Compañía es una sociedad anónima 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 Tanco Marengo y Agustín Freire, Edificio La Llave, Guayaquil – Ecuador.

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, 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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

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>
2015	3.38%
2014	3.67%
2013	2.70%

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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 ASB) y vigentes al cierre del 2015 y aplicadas de manera uniforme a los periodos que se presentan en estos estados financieros.

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.

Efectivo en Caja y Banco

Efectivo en caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, los depósitos a la vista en bancos.

Instrumentos Financieros

Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos y Pasivos Financieros (continuación)

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Préstamos y Cuentas por Cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Otros Pasivos Financieros

Están representados por las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medido inicialmente a su valor razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por intereses reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. 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 por cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por cobrar provienen de accionistas y compañías relacionadas razón por la cual la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas dudosas por aquellos saldos.

Bajas de Activos y Pasivos Financieros

La Compañía da de baja 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 da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran cancelan o cumplen sus obligaciones.

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.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Propiedades y Equipos (continuación)

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas y no considerati valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. La vida útil estimada, el valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El terreno se registra de forma independiente del edificio que puede estar asentado sobre el mismo y se entiende que tiene una vida útil infinita y por tanto, no es objeto de depreciación.

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.

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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no reconoció una provisión por deterioro en las propiedades y equipos.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

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.

Los ingresos por servicios de arriendos son registrados en el momento de prestar los servicios.

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.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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.

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.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Estimaciones Contables (continuación)

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	
	Minima	Máxima
Edificios	20	20
Instalaciones	10	10

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. Aun 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 representan 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 2015 y 2014 no ha habido otros resultados integrales.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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.

3. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Accionista y Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar con accionista y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2015	2014
			(US Dólares)	
Cuentas por cobrar:				
Accionista	Accionista	Ecuador	22,000	22,000
La Llave S. A. de Comercio	Relacionada	Ecuador	249,694	192,738
Sertemin S. A.	Relacionada	Ecuador	18,209	-
			<u>281,903</u>	<u>214,738</u>

La cuenta por cobrar a accionista representa principalmente venta 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 sin interés.

Al 31 de Diciembre del 2015, la principal transacción celebrada con compañías relacionadas es arriendo por US\$92,158 (US\$94,384 en el 2014).

Las transacciones se efectuaron en términos y condiciones definidos entre las partes.

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 2015 y 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes.

Durante el año 2015 y 2014 no se han pagado indemnizaciones a ejecutivos y gerentes.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. 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
	(US Dólares)					
Costo o valoración:						
Saldo al 1 de Enero del 2013	840,436	697,087	41,443	1,478,966	(709,345)	879,611
Adiciones	-	-	7,941	7,941	(4,520)	3,411
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	840,436	697,087	49,384	1,586,907	(709,895)	877,022
Adiciones	-	-	-	-	(4,938)	(4,938)
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	840,436	697,087	49,384	1,586,907	(714,833)	871,084

5. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Proveedores	-	1,568
Otras	1,828	1,825
	<u>1,828</u>	<u>3,393</u>

Al 31 de Diciembre del 2014, las cuentas por pagar a proveedores representaban compras de bienes y servicios, con plazos de 30 días y sin interés.

6. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

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

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente	3,053	3,053
	<u>3,053</u>	<u>3,053</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	7,802	5,024
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	439	447
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	15	5
	<u>8,256</u>	<u>5,476</u>

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes (continuación)

Los movimientos de la cuenta "Impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

	2015	2014
	(US Dólares)	
Saldo al principio del año	5,024	-
Provisión con cargo a resultados	15,772	14,139
Pagos	(12,994)	(9,115)
Saldo al final del año	7,802	5,024

Impuesto a la Renta

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

	2015	2014
	(US Dólares)	
Gasto del impuesto corriente	15,772	14,139
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	15,772	14,139

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

	2015	2014
	(US Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	62,978	63,908
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	108	358
Utilidad gravable	63,086	64,266
Tasa de impuesto	25%	22%
Impuesto a la renta causado	15,772	14,139
Retenciones en la fuente	(7,970)	(9,115)
Impuesto a la renta por pagar	7,802	5,024

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. 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

Con Fecha 18 de diciembre de 2015 mediante Registro Oficial Suplemento No. 652 se publicó la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera en donde se reformó la Ley de Régimen Tributario Interno, se mencionan los cambios más importantes:

- a) Se sustituyó el numeral 15.1 del artículo 9 que trata sobre los exención del pago del impuesto a la renta los rendimientos financieros en los siguientes términos: "Los rendimientos y beneficios obtenidos por personas naturales y sociedades, residentes o no en el país, por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil, incluso los rendimientos y beneficios distribuidos por fideicomisos mercantiles de inversión, fondos de inversión y fondos complementarios originados en este tipo de inversiones. Para la aplicación de esta exoneración los depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija deberán efectuarse a partir del 01 de enero de 2016, emitirse a un plazo de 360 días calendario o más, y permanecer en posesión del tenedor que se beneficia de la exoneración por lo menos 360 días de manera continua "

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Esta exoneración no será aplicable en caso de que el receptor del ingreso sea deudor directa o indirectamente de las instituciones en que mantenga el depósito o inversión, o de cualquiera de sus vinculadas, así como cuando dicho receptor sea una institución del sistema financiero nacional o en operaciones entre partes relacionadas por capital, administración, dirección o control "

- b) Se agrega a continuación del último numeral del artículo 9, agréguese los siguientes. "23) Las rentas originadas en títulos representativos de obligaciones de 360 días calendario o más emitidos para el financiamiento de proyectos públicos desarrollados en asociación público-privada y en las transacciones que se practiquen respecto de los referidos títulos. Este beneficio no se aplica en operaciones entre partes relacionadas. 24) Las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, realizadas en bolsas de valores ecuatorianas, hasta por un monto anual de una fracción básica gravada con tarifa cero del pago del impuesto a la renta."
- c) Se Sustituye el numeral 3 del artículo 13, por el siguiente: "3 - Los pagos originados en financiamiento externo a instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en el Ecuador, así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, para que dicha porción sea deducible, se deberá efectuar una retención en la fuente equivalente a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades sobre la misma.

En los casos de intereses pagados al exterior no contemplados en el inciso anterior, se deberá realizar una retención en la fuente equivalente a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades, cualquiera sea la residencia del financiero.

La falta de registro de las operaciones de financiamiento externo, conforme a las disposiciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, determinará que no se puedan deducir los costos financieros del crédito."

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

- d) Se añade a continuación del quinto inciso del artículo 39 los siguientes incisos: "Cuando se enajenan derechos representativos de capital de una sociedad no residente en el Ecuador que es propietaria directa o indirectamente de una sociedad residente o establecimiento permanente en el Ecuador, se entenderá producida la enajenación indirecta siempre que hubiere ocurrido de manera concurrente lo siguiente: 1. Que en cualquier momento dentro del ejercicio fiscal en que se produzca la enajenación, el valor real de los derechos representativos de capital de la sociedad residente o establecimiento permanente en Ecuador representen directa o indirectamente el 20% o más del valor real de todos los derechos representativos de la sociedad no residente en el Ecuador. 2. Que dentro del mismo ejercicio fiscal, o durante los doce meses anteriores a la transacción, la enajenación o enajenaciones de derechos representativos de capital de la sociedad no residente, cuyo enajenante sea una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, correspondan directa o indirectamente a un monto acumulado superior a trescientas fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta de personas naturales. Este monto se ampliará a mil fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta de personas naturales, cuando dicha transacción no supere el 10% del total del capital accionario.

La referida en los numerales 1 y 2 anteriores no aplicará si existe un beneficiario efectivo que sea residente fiscal del Ecuador o cuando la sociedad que se enajena sea residente o establecida en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, en los términos establecidos en el Reglamento."

- e) Se Agrega a continuación del primer artículo innumerado agregado a continuación del artículo 63, el siguiente: "Art. ().- Retención de IVA en proyectos de asociaciones público-privada.- Las sociedades creadas para el desarrollo de proyectos públicos bajo la modalidad de asociación público-privada actuarán como agentes de retención de IVA en los mismos términos y bajo los mismos porcentajes que las empresas públicas."
- f) Se Agrega al final del artículo 39: "No se entenderá producida enajenación directa o indirecta alguna, cuando la transferencia de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, ocurra por efectos de procesos de fusión o escisión, siempre que los beneficiarios efectivos de las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, sean los mismos antes y después de esos procesos."

Decreto No. 866 donde se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno en donde incluye el título () Régimen simplificado de las organizaciones integradas de la economía popular y solidaria.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Resolución No. CPT-02-2015 reformase la resolución No. CPT-03-2012, publicada en el suplemento del registro oficial no. 713 de 30 de mayo de 2012, reformado mediante resolución No. CPT-07-2012 de 26 de diciembre de 2012, publicada en el cuarto suplemento del registro oficial no. 859 de 28 de diciembre de 2012; reformada mediante resolución No. CPT-02-2013, publicada en el registro oficial no. 800 de 13 de febrero de 2013, y, posteriormente reformada mediante resolución No. CPT-04-2013 de 23 de diciembre de 2013, publicado en el cuarto suplemento del registro oficial No. 152 de 27 de Diciembre de 2013, establécense el listado de materias primas, insumos y bienes de capital, por cuyas importaciones, realizadas con la finalidad de ser incorporados en procesos productivos, se genere y pague el impuesto a la salida de divisas que, a su vez, podrá ser utilizado como crédito tributario, que se aplicará para el pago del impuesto a la renta del propio contribuyente, por cinco ejercicios fiscales, de conformidad con la normativa tributaria vigente.

Se emitió Circular No. NAC-DGECCGC15-00000014 los casilleros que se deberán tomar en cuenta para efectos de calcular el anticipo del Impuesto a la Renta.

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2015	2014
	(US Dólares)	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	62,979	63,900
Impuesto a la renta corriente	15,772	14,139
Tasa efectiva de impuesto	25.04%	22.12%

7. 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.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

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 2015, 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 preveían efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

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 depósitos en bancos, 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 accionistas y compañías relacionadas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

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.

8. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el capital pagado consiste de 1.000.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

9. Gastos de Administración

Los gastos de administración consisten de lo siguiente:

	2015	2015
	(US Dólares)	
Impuestos y contribuciones	17,428	17,811
Depreciaciones	4,938	4,530
Servicios pagados a sociedades	5,454	3,323
Seguros	3,291	3,313
Otros	5,847	4,513
	<u>36,958</u>	<u>33,490</u>

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

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (14 de Marzo del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.