

**Superintendencia de Compañías  
Guayaquil**

Visítenos en: [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec)

Fecha:

24/APR/2015 09:19:10

Usu: alejandrog



Remitente:

No. Trámite: 14373 - 0

PREVAUDIT S.A. PEDRO VILLALBA

Expediente: 44353

RUC: 0990873844001

Razón social:

INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

SubTipo tramite:

COMUNICACIONES Y OFICIOS

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA 2014

Revise el estado de su tramite por INTERNET  
Digitando No. de trámite, año y verificador =

62

*Handwritten signature*

Guayaquil, 23 de Abril del 2015

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Ciudad

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL  
**RECIBIDO**

16 JUN 2015

HORA: .....  
Receptor: Monica Villacreses Indarte

Firma: .....

De mis consideraciones:

Conforme a lo dispuesto en el artículo No. 15 de la Resolución No. 02Q.ICI.008 expedida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el suplemento del Registro Oficial No.564 del 26 de Abril del 2002, estamos procediendo a remitir 1 copia del informe de auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014, de la compañía **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.**

Expediente No. 44353

**PREVAUDIT S. A. PREVAUDITSA**

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
**RECIBIDO**  
24 ABR 2015

*Pedro B. Villalta*  
Pedro B. Villalta  
RNC No. 23959  
C.I. 09-09435711

c. c.: file

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL  
**RECIBIDO**

16 JUN 2015

HORA: .....

Receptor: Monica Villacreses Indarte

Firma: *Monica Villacreses Indarte*

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS Y VALORES  
**RECIBIDO**

24 ABR 2015

HORA: 13:55  
*Teresa Barberán S.*  
SECRETARIA GENERAL

Dirección: Av. Pedro Menendez Gilbert,  
Ciudad del Río Edf. The Point, Piso: 24  
Oficina: 13-14.

Teléfonos: 2599-290 / 2599-291  
2599-292 / 2599-293 / 2599-294

Sitio Web : [www.prevauditsa.com](http://www.prevauditsa.com)  
Guayaquil- Ecuador

**INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.  
ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

# INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

---

## Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014

### Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
<b>Estados Financieros Auditados</b>	
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 2014, 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 2014, 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

**PREVAUDITSA**  
SC - RNAE No.2-883

**2 de Marzo del 2015**

# INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

## Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo en caja y bancos	61,774	25,029
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	196	2,497
Cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas <i>(Nota 3)</i>	214,738	305,081
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 6)</i>	3,053	5,034
Total activos corrientes	279,761	337,641
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 4)</i>	877,022	873,611
Total activos no corrientes	877,022	873,611
Total activos	1,156,783	1,211,252
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 5)</i>	3,393	113,079
Pasivos por impuestos corrientes <i>(Nota 6)</i>	5,476	28
Total pasivos corrientes	8,869	113,107
Total pasivos	8,869	113,107
<b>Patrimonio:</b>		
Capital pagado <i>(Nota 8)</i>	1,000,000	1,000,000
Reserva legal	13,815	10,904
Utilidades retenidas	134,099	87,241
Total patrimonio	1,147,914	1,098,145
Total pasivos y patrimonio	1,156,783	1,211,252



Ing. Armando Ríos Morales  
Gerente General

*Ver notas adjuntas*



CPA. Carola Moncayo Loor  
Contadora General



# INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

## Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Arriendos <i>(Nota 3)</i>	101,666	107,526
Gastos de operación:		
Gastos administrativos <i>(Nota 9)</i>	<u>(33,490)</u>	<u>(61,372)</u>
Utilidad bruta	68,176	46,154
Costos financieros	<u>(4,268)</u>	<u>(8,794)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	63,908	37,360
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 6)</i>	<u>(14,139)</u>	<u>(8,247)</u>
Utilidad neta del año	<u>49,769</u>	<u>29,113</u>
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultados integrales del año	<u>49,769</u>	<u>29,113</u>



Ing. Armando Ríos Morales  
Gerente General

*Ver notas adjuntas*



CPA. Carola Moncayo Loor  
Contadora General



# INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

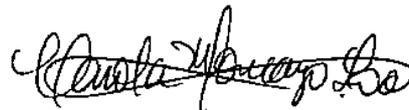
## Estados de Cambios en el Patrimonio

	<b>Capital Pagado</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Utilidades Retenidas</b>	<b>Total</b>
			(US Dólares)	
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	1,000,000	9,703	59,329	1,069,032
Apropiación	-	1,201	(1,201)	-
Utilidad neta del año, 2013	-	-	29,113	29,113
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	<b>1,000,000</b>	<b>13,815</b>	<b>134,099</b>	<b>1,147,914</b>



Ing. Armando Ríos Morales  
Gerente General

*Ver notas adjuntas*



CPA. Carola Moncayo Loo  
Contadora General



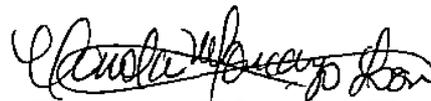
# INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

## Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	191,911	107,429
Pagado a proveedores y empleados	(133,842)	189,771
Efectivo generado por las operaciones	58,069	297,200
Costos financieros	(4,268)	(8,794)
Impuesto a la renta pagado	(9,115)	(8,247)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>44,686</b>	<b>280,159</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Compras de propiedades y equipos	(7,941)	(265,477)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(7,941)</b>	<b>(265,477)</b>
Aumento neto en efectivo en caja y banco	36,745	14,682
Efectivo en caja y banco al principio del año	25,029	10,347
<b>Efectivo en caja y banco al final del año</b>	<b>61,774</b>	<b>25,029</b>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	49,769	29,113
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	4,530	25,609
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2,301	(2,497)
Disminución en cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas	90,344	119,482
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes	1,981	(1,981)
(Disminución) aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(109,685)	110,655
Aumento (Disminución) en pasivos por impuestos corrientes	5,446	(222)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>44,686</b>	<b>280,159</b>



Ing. Armando Ríos Morales  
Gerente General



CPA. Carola Moncayo Loor  
Contadora General

Ver notas adjuntas



# INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

---

## Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

### 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 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 2014 y 2013, 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 2014 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>
2014	3.67%
2013	2.7%
2012	4.2%

## 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 IASB) y vigentes al cierre del 2014 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.

##### **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.

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.

## 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 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 accionista y compañías relacionadas, incluyen facturas por arriendo y préstamo, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.

###### *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.

###### *Instrumento 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.

# INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Propiedades y Equipos

Los elementos de Propiedades, planta 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.

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.

## **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.**

---

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

##### **Deterioro de Activos (continuación)**

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**

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 22% para el año 2014 y 2013, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

##### **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.

## **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.**

---

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

##### **Compensación de Saldos y Transacciones**

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.

##### **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 (continuación)*

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

##### *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 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 2014 y 2013 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	
			2014	2013
			<i>(US Dólares)</i>	
<b>Cuentas por cobrar:</b>				
Accionista	Accionista	Ecuador	22,000	22,000
La Llave S. A. de Comercio	Relacionada	Ecuador	192,738	282,956
Otras	Relacionada	Ecuador	-	125
			<b>214,738</b>	<b>305,081</b>

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 2014 y 2013, la principal transacción celebrada con compañías relacionadas es arriendo por US\$94,384 (US\$96,716 en el 2013).

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 2014 y 2013 en transacciones no habituales y/o relevantes.

Durante el año 2014 y 2013 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
<i>(US Dólares)</i>						
<b>Costo o valuación:</b>						
Saldos al 1 de Enero del 2012	602,810	697,087	13,592	1,313,489	(679,746)	633,743
Adiciones	237,626	-	27,851	265,477	(25,609)	239,868
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	840,436	697,087	41,443	1,578,966	(705,355)	873,611
Adiciones	-	-	7,941	7,941	(4,530)	3,411
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	840,436	697,087	49,384	1,586,907	(709,885)	877,022

### 5. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
<i>(US Dólares)</i>		
Proveedores	1,568	111,417
Otras	1,825	1,662
	<b>3,393</b>	<b>113,079</b>

En el 2013 las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente compra de un lote de terreno en la ciudad de Quito, con un plazo de 18 meses e interés del 9%.

### 6. Impuestos

#### *Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes*

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
<i>(US Dólares)</i>		
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Retenciones en la fuente	3,053	4,083
Impuesto al valor agregado	-	951
	<b>3,053</b>	<b>5,034</b>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto a la renta por pagar	5,024	-
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	447	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	5	28
	<b>5,476</b>	<b>28</b>

## 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 2014 y 2013 fueron como sigue:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	<b>14,139</b>	8,247
Pagos	<b>(9,115)</b>	<b>(8,247)</b>
Saldo al final del año	<b>5,024</b>	-

#### **Impuesto a la Renta**

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	<b>14,139</b>	8,247
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	<b>14,139</b>	<b>8,247</b>

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	<b>63,908</b>	37,360
<b>Más (menos) partidas de conciliación:</b>		
Gastos no deducibles	<b>358</b>	127
Utilidad gravable	<b>64,266</b>	<b>37,487</b>
Tasa de impuesto	<b>22%</b>	<b>22%</b>
Impuesto a la renta causado	<b>14,139</b>	8,247
Retenciones en la fuente	<b>(9,115)</b>	<b>(8,247)</b>
Impuesto a la renta por pagar	<b>5,024</b>	-

## 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%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% 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 22% 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**

Con fecha 29 de Diciembre del 2014, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 405 la "Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", entre los principales cambios son:

##### *Nuevos Impuestos y/o Incrementos de Algunos ya Existentes*

- a. Se establecen nuevas causales para determinar la RESIDENCIA FISCAL.
- b. Se elimina la exención del Impuesto a la Renta para las ganancias de capital provenientes de la enajenación ocasional de acciones y participaciones.
- c. El incremento patrimonial no justificado se considera como de fuente ecuatoriana.
- d. Se elimina la exención del Impuesto a la Renta para los Fideicomisos Mercantiles, en algunos casos.

## INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 6. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

###### *Nuevos Impuestos y/o Incrementos de Algunos ya Existentes (continuación)*

- e. No podrán deducirse los gastos de promoción y publicidad de alimentos nocivos para la salud, (Comida Chatarra).
- f. Los gastos de publicidad serán deducibles hasta el 4% de los ingresos gravados.
- g. Las sociedades que tengan socios o accionistas domiciliados en Paraísos Tributarios pagarán la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta en lugar del 22% en la porción accionaria atribuible a ellos. Si dicha porción excede el 50% toda la base imponible pagará el 25%. Igual tarifa pagará si incumple su obligación de informar sobre su composición societaria.
- h. Se gravan los ingresos de los no residentes.
- i. La Compañía se convierte en CONTRIBUYENTE SUSTITUTO por los impuestos que deba pagar el socio o accionista que recibe ganancias de capital por venta de acciones, participaciones o derechos, La sanción por no informar se penaliza con una multa del 5% de la transacción.
- j. Se restringe la devolución del IVA para las personas de la tercera edad.

##### *INCENTIVOS TRIBUTARIOS*

- a. Reforma el Código Tributario concediendo plazos adicionales para el pago de tributos.
- b. Los sectores económicos básicos tendrán una exoneración de 10 años para el Impuesto a la Renta en el caso de inversiones nuevas y productivas.
- c. Se establecen incentivos tributarios para los sectores bananero y cafetalero,
- d. Las actividades de minería metálica a gran escala tendrán beneficios tributarios, siempre que la inversión sea no menos de 100 millones de dólares, la tarifa del Impuesto a la Renta serán del 22% y en otros sectores el 25%.
- e. La estabilidad tributaria se hace extensiva al ISD y al IVA y a algunos otros impuestos directos.
- f. Las llamadas Industrias Básicas tienen incentivos especiales, tales como la deducción del 100% adicional del costo de depreciación anual que generen dichas inversiones, durante 5 años.
- g. Se incorporan nuevas exenciones para el ISD.

Posteriormente, mediante Decreto Ejecutivo N° 539, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 407 se puso en vigencia el reglamento a la "Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", reformando básicamente el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y otros Reglamentos:

- a. Reforma disposiciones sobre Residencia Fiscal en lo concerniente a permanencia en el país, ausencias esporádicas, núcleo principal de intereses en base a activos; vínculos familiares más estrechos y ecuatorianos migrantes.

**6. Impuestos (continuación)**

**Reformas Tributarias (continuación)**

- b. Cuando la ley se refiere a derechos representativos de capital, se comprende, pero no se limita a acciones, participaciones, derechos fiduciarios, entre otros.
- c. Se reglamenta el impuesto a la renta único para las actividades del sector bananero.
- d. Con relación al IMPUESTO ADICIONAL A LOS DIVIDENDOS REMITIDOS A PARAISOS TRIBUTARIOS, cuando una sociedad distribuya dividendos a paraísos tributarios la tarifa será del 25% y 22% para los otros dividendos que no van a paraísos tributarios.
- e. Límites de pago de Regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría: La sumatoria de las regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, pagados por sociedades residentes o por establecimientos permanentes en Ecuador a sus partes relacionadas, no podrán ser superiores al 20% de la base imponible del impuesto a la renta más el valor de dichos gastos.
- f. Impuestos diferidos: Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos previstos en este Reglamento.
- g. El gasto de depreciación correspondiente a revalúo de activos fijos no es deducible.
- h. Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades con Accionistas Domiciliadas en paraísos fiscales: Cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa se aplicará de la siguiente forma: a) Al porcentaje de la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se le multiplicará por la base imponible, a este resultado se aplicará la tarifa del 25% de impuesto a la renta; y b) Al porcentaje de la composición restante se le multiplicará por la base imponible, a este resultado se aplicará la tarifa del 22% de impuesto a la renta. Como consecuencia, el impuesto a la renta de la sociedad será la sumatoria del resultado de los literales anteriores.
- i. Deber de informar sobre la composición societaria: Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador deberán informar sobre la totalidad de su composición societaria. La sociedad que no cumpla con esta obligación aplicará la tarifa del 25% de impuesto a la renta sobre la totalidad de su base imponible. Cuando la sociedad presente esta información de manera incompleta aplicará la tarifa del 25% respecto a la participación no presentada.
- j. IMPUESTO A LA RENTA SOBRE LA UTILIDAD EN LA ENAJENACION DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL U OTROS DERECHOS (Ganancias de capital): Formas de determinar la utilidad.- La utilidad será igual al valor real de la enajenación menos el valor patrimonial proporcional de derechos representativos de capital, según corresponda, de acuerdo con la técnica financiera aplicable para su valoración. Tanto en la enajenación directa como indirecta se podrán descontar los gastos directamente relacionados con la enajenación. Para efectos de la aplicación del presente artículo, el Servicio de Rentas Internas podrá verificar los criterios de valoración utilizados en las operaciones,

## INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 6. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

- k. Tarifa del impuesto.- Para el caso de personas naturales residentes y sociedades residentes o establecimientos permanentes, la utilidad obtenida en la enajenación de derechos representativos de capital pasará a formar parte de la renta global, siendo aplicable la tarifa para personas naturales, sucesiones indivisas y sociedades. Para el caso de sociedades o personas naturales no residentes en el Ecuador, se aplicará la tarifa general prevista para sociedades correspondiente al impuesto único,
- l. Incremento patrimonial no justificado: Cuando, dentro de uno o varios periodos fiscales, los ingresos gravados, exentos y no sujetos sean menores con respecto del consumo, gastos, ahorro e inversión de una persona, verificado en dichos periodos, la mencionada diferencia se considerará incremento patrimonial proveniente de ingresos no declarados y en consecuencia la Administración Tributaria requerirá su justificación y pago de impuestos cuando corresponda,
- m. OBLIGACION DE RETENER EL IVA ENTRE CONTRIBUYENTES ESPECIALES: Aplica retención en la fuente de IVA, los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.
- n. Devolución de IVA a personas adultas mayores: El derecho a la devolución del IVA a las personas adultas mayores, se reconocerá mediante acto administrativo que será emitido en un término no mayor a sesenta (60) días. El reintegro de los valores se realizará a través de acreditación en cuenta u otro medio de pago, sin intereses. El valor a devolver no podrá superar el monto máximo mensual equivalente a la tarifa de IVA vigente aplicada a la sumatoria de cinco (5) remuneraciones básicas unificadas vigentes en el ejercicio fiscal que corresponde al período por el cual se solicita la devolución. Para efectos de devolución del IVA a personas con discapacidad y adultos mayores se consideran bienes y servicios de primera necesidad aquellos que se relacionan con vestimenta, vivienda, salud, comunicación, alimentación, educación, cultura, deporte, movilidad y transporte.
- o. REFORMAS AL REGLAMENTO PARA LA APLICACION DEL IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS: Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Adicionalmente, mediante Decreto Ejecutivo N° 580, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 448 se reformo el Reglamento para la aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno, Reglamento a la ley de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal, Reglamento de comprobantes de retención y documentos complementarios, Reglamento para la aplicación del impuesto a la salida de divisas.

- a. Se incorpora una disposición para incluir o excluir paraísos fiscales en la lista del SRI.
- b. Se aclara que para la deducibilidad del límite de gastos 20% se deben incluir también los costos.

## INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 6. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

- c. Se reconoce un impuesto diferido por las ganancias o pérdidas provenientes de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- d. Se establecen nuevas reglas para el tratamiento tributario a las ganancias de capital provenientes de la venta de acciones.
- e. Se modifica el criterio para determinar la obligatoriedad de presentar el informe integral de precios de transferencias y sus anexos, obligación que queda supeditada a la absolución de una consulta al SRI.
- f. Se incrementa de USD 20 a USD 200 el límite para consignar detalle en las facturas.
- g. Se considera la posibilidad de ampliar el plazo para que se cause el Impuesto a la salida de divisas hasta seis meses en el caso de exportación de servicios.

##### Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	63,908	37,360
Impuesto a la renta corriente	14,139	8,247
Tasa efectiva de impuesto	<u>22.12%</u>	<u>22.07%</u>

#### 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.

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

## INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Instrumentos Financieros

##### Gestión de Riesgos Financieros (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 2014, 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.

###### *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.

## INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Instrumentos Financieros

##### Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

###### *Riesgo de Liquidez (continuación)*

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 2014 y 2013, 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:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuestos y contribuciones	<b>17,811</b>	17,547
Depreciaciones	<b>4,530</b>	25,609
Servicios pagados a sociedades	<b>3,323</b>	3,066
Seguros	<b>3,313</b>	3,478
Mantenimientos y reparaciones	-	5,992
Otros	<b>4,513</b>	5,680
	<b>33,490</b>	<b>61,372</b>

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

Entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (2 de Marzo del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---