

INMOARGUDESA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES

INMOARGUDESA S.A. (la "Compañía"), fue constituida en la ciudad de Guayaquil en marzo del 2016 y su actividad principal es la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

1.1. Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 de marzo del 2017 del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

1.2. Situación económica del país -

Durante el 2016 la situación económica del país continua afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de INMOARGUDESA S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

INMOARGUDESA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los presentes estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, así como de las nuevas interpretaciones, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.3. Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación

INMOARGUDESA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otras por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- a) **Préstamos y otras cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:
 - (i) Otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no generan intereses y se recuperan hasta en 60 días.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

INMOARGUDESA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas: Comprenden obligaciones de pago principalmente por préstamos recibidos. Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados se los reconoce como parte del costo de las propiedades de inversión.

2.4. Propiedades de inversión -

Representados por inmuebles (Terreno) que son mantenidos para generar rendimientos como resultado del incremento en su valor.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados, costos incurridos para el perfeccionamiento de la adquisición y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o adquisición demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada. En el año 2016 y 2015 el proyectos de la Compañía aún se encuentra en curso, por lo tanto los costos de financiamiento se los incluye como parte del costo del activo.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos depreciación. Los terrenos no están sujetos a depreciación.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

2.5. Impuestos -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente como otros resultados integrales dentro del patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

INMOARGUDESA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

El pago del “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2016 la Compañía no ha generado utilidades que le permitan determinar impuesto a la renta corriente, durante estos periodos se han generado pérdidas puesto que no mantienen operaciones efectivas, así como tampoco están obligados a calcular y pagar anticipo de impuesto a la renta, al no tener una operación efectiva.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Administración de la Compañía no ha determinado diferencias temporales que le generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el sector e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

INMOARGUDESA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionada con Propiedades de inversión (terreno) sobre el cual anualmente se efectúa un análisis del valor razonable y se compara con su valor en libros, este análisis lo efectúa la Administración estimando el valor de metro cuadrado del sector y considerando la extensión del terreno.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

a) Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado embarca varios riesgos que tienen características comunes; la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones de mercado, derivadas de los activos que son propiedad de la Compañía.

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que la ubicación de su terreno de inversión se vea afectada por variaciones del mercado. La Administración hace un monitoreo constante del entorno y considera esta información para definir su futuras acciones.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

INMOARGUDESA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	Calificación (1)	
	2016	2015
Banco Pichincha	AAA -	AAA -

(1) Datos obtenidos de las calificadoras de riesgo al 30 de junio del 2016.

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los préstamos obtenidos de sus entidades relacionadas /accionistas, para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida para el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

La Compañía se encuentra apalancada en su totalidad por sus entidades relacionadas, mientras estable las directrices de operación futuras, que le permitan generar ingresos propios.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016, representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

INMOARGUDESA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

Los años 2013 al 2016, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre de cada año:

	2016
Utilidad del ejercicio	9.421
15% de participación laboral (1)	-
Pérdida antes de impuesto a la Renta	9.421
Mas - Gastos no deducibles	
Base Imponible	9.421
Tasa de Impuesto a la renta	22%
Gasto de Impuesto a la renta	<u><u>2.073</u></u>

(1) La Compañía al 31 de diciembre del 2016 no cuenta con empleados bajo relación de dependencia.

c) Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016 y 2015, no superaron el importe acumulado mencionado.

7. PATRIMONIO

a) Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 consiste en 800 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas

INMOARGUDESA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2016 es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	%
Raquel Carlina Silva Espin	400	44%
Jessica Paola Castillo Silva	340	38%
Rosa Cecilia Cabezas Araujo	160	18%
	900	100%

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Ing. Jessica Castillo Silva
Gerente General

CPA Betty Benalcázar V.
Contador