

# **EUROAGENTE S.A.**

---

Estados  
Financieros

Años Terminados en Diciembre 31, 2015 y 2014  
Con Informe del Auditor Independiente



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cda. Unión y Progreso Mz.B –  
V.3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com)  
[aaqurto@tfl-ec.com](mailto:aaqurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil - Ecuador

## INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Políticas Contables y Notas a los estados financieros

## Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cdia. Unión y Progreso Mz.B –  
V.3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com)  
[aaqurto@tfl-ec.com](mailto:aaqurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil - Ecuador

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:  
**EUROAGENTE S.A.**

### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de EUROAGENTE S.A. que comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

2. La Administración de EUROAGENTE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

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 error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del 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 los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cda. Unión y Progreso Mz.B –  
V.3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com)  
[aaqurto@tfl-ec.com](mailto:aaqurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil - Ecuador

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de EUROAGENTE S.A. al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se emite por separado.

*Tax Financial Leaders Del Ecuador P.E. S.A.*

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.

No. de Registro Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE-2-796

Guayaquil, 18 de Febrero del 2016.

*Ángel Agurto Vázquez*  
C.P.A. Ángel Agurto Vázquez  
Socio  
Registro No. 10.053

**EUROAGENTE S.A.**  
**Estados de Situación Financiera**  
**Expresados en dólares**

	Notas	31-dic-15	31-dic-14
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	14.920	7.135
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto		-	1.469
Activos por impuesto corriente	6	2.649	4.633
<b>Total activos corrientes</b>		<b>17.569</b>	<b>13.237</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades, planta y equipos, neto	7	232.724	236.712
Propiedades de inversión, neto	8	836.500	819.417
Cuentas por cobrar partes relacionadas	9	11.371	10.854
Inversiones en acciones		90	90
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.080.685</b>	<b>1.067.072</b>
<b>Total de activos</b>		<b>1.098.254</b>	<b>1.080.310</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los accionistas</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Pasivos por impuesto corriente	6	348	44
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>348</b>	<b>44</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Cuentas por pagar partes relacionadas	9	62.414	37.632
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>62.414</b>	<b>37.632</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>62.762</b>	<b>37.676</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	10	3.632	3.632
Aporte para futuras capitalizaciones	11	304.122	304.122
Resultados acumulados	12	727.738	734.880
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>1.035.492</b>	<b>1.042.634</b>
<b>Total pasivo más patrimonio neto</b>		<b>1.098.254</b>	<b>1.080.310</b>



Abg. Esteban Amador Altgelt  
Representante Legal



Cpa. Verónica Endo Mejía  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
notas a los estados financieros.

**EUROAGENTE S.A.**  
**Estado de Resultados Integrales**  
**Expresados en dólares**

Años terminados en diciembre 31,	Notas	2015	2014
Ingresos de actividades ordinarias	13	88.400	80.400
<b>Gastos de operacionales</b>			
Gastos de administración	14	(92.963)	(77.696)
Gastos de ventas	14	(558)	-
<b>Pérdida (utilidad) en operación</b>		<b>(5.121)</b>	<b>2.704</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Gastos financieros	14	(36)	(51)
<b>Pérdida (utilidad) antes de impuesto a la renta</b>		<b>(5.157)</b>	<b>2.653</b>
<b>Impuesto a la renta</b>	6		
Impuesto a la renta corriente		(1.985)	(6.549)
Efecto de impuesto diferido		-	1.884
<b>Resultado integral total</b>		<b>(7.142)</b>	<b>(2.012)</b>

  
 Abg. Esteban Amador Altgelt  
 Representante Legal

  
 Cpa. Verónica Endo Mejía  
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
 notas a los estados financieros.

**EUROAGENTE S.A.****Estados de Cambios en el Patrimonio Neto****(Expresados en dólares)**

	<b>31-dic-15</b>	<b>31-dic-14</b>
<b>Capital social</b>		
Saldo inicial y final	3.632	3.632
<b>Aporte para futuras capitalizaciones</b>		
Saldo inicial y final	304.122	304.122
<b>Resultados acumulados</b>		
<b><u>Adopción de NIIF por primera vez</u></b>		
Saldo inicial	1.023.300	1.023.300
Transferencia a pérdidas acumuladas	(288.420)	-
Saldo final	734.880	1.023.300
<b>Reserva de capital</b>		
Saldo inicial y final	9.922	9.922
<b>Pérdidas acumuladas</b>		
Saldo inicial	(298.342)	(296.330)
Compensación de pérdidas acumuladas	288.420	-
Resultado integral total	(7.142)	(2.012)
Saldo final	(17.064)	(298.342)
<b>Total resultados acumulados</b>	<b>727.738</b>	<b>734.880</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>1.035.492</b>	<b>1.042.634</b>



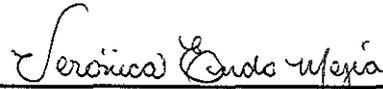
Abg. Esteban Amador Altgelt  
Representante Legal



Cpa. Verónica Endo Mejía  
Contador General

**EUROAGENTE S.A.****Estados de Flujos de Efectivo****(Expresados en dólares)**

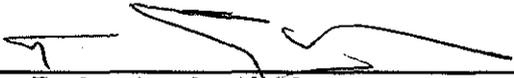
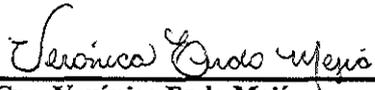
<b>Diciembre 31,</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	89.868	97.982
Efectivo pagado a proveedores, compañía relacionada y empleados	(81.170)	(68.230)
Otras entradas y salidas de efectivo	(249)	(5.053)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>8.449</b>	<b>24.700</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión	(25.446)	(42.492)
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de inversión</b>	<b>(25.446)</b>	<b>(42.492)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo recibido de partes relacionadas	24.782	17.578
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>24.782</b>	<b>17.578</b>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	7.785	(214)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7.135	7.349
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>14.920</b>	<b>7.135</b>

  
Abg. Esteban Amador Allgelt  
Representante Legal  
Cpa. Verónica Endo Mejía  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**EUROAGENTE S.A.****Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto  
provisto por actividades de operación****(Expresadas en dólares)**

<b>Años terminados en Diciembre 31,</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Resultado integral total</b>	<b>(7.142)</b>	<b>(2.012)</b>
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por actividades de operación:</b>		
Depreciación de propiedad, planta y equipos	3.988	3.988
Depreciación de propiedades de inversión	8.363	5.572
Provisión impuesto a la renta	1.985	4.665
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar	1.468	24.563
Incremento en activos por impuestos corrientes	-	(7.378)
Incremento en cuentas por cobrar compañía relacionada	(516)	-
Disminución en proveedores y empleados	-	(1.978)
Incremento (disminución) en otros pasivos	303	(2.720)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>8.449</b>	<b>24.700</b>

  
Abg. Esteban Amador Altgelt  
Representante Legal  
Cpa. Verónica Endo Mejía  
Contador General**Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.**

## **1. OPERACIONES**

La Compañía fue constituida en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil mediante escritura pública el 14 de diciembre de 1995, la cual fue aprobada su constitución por la Superintendencia de Compañías el 2 de enero del 1996 según resolución No. **SC.IJ.DJC.G.96.000211** e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de enero de ese año bajo la razón social “**EUROAGENTE S.A.**”.

Su objeto principal es la compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles

Las acciones de **EUROAGENTE S.A. S.A.** están distribuidas de la siguiente manera:

<b>Nombre del Accionista</b>	<b>País</b>	<b>Acciones</b>	<b>%</b>
Ariana Amador Isaias	EE.UU	30.270	33,33%
Esteban Roberto Amador Isaias	EE.UU	30.270	33,33%
María Mercedes Amador Isaias	EE.UU	30.270	33,34%
<b>Total</b>		<b>90.810</b>	<b>100%</b>

## **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD**

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de **EUROAGENTE S.A.**, han sido preparados íntegramente y sin reservas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

### **2.2 Cambios en políticas contables y desgloses**

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros:

a. Las siguientes Normas serán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero 2014)	01-Ene-2016
NIIF 9 “Instrumentos financieros” (Emitida en julio 2014)	01-Ene-2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en mayo 2014)	01-Ene-2018
NIIF 16 – “Arrendamientos” (Emitida en enero 2016)	1 de Enero de 2019

b. Los siguientes son Enmiendas Contables estarán vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 12 “Impuesto a las ganancias” (Emitida en enero de 2015)	01-Ene-2017
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura” (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 10 – “Estados financieros consolidados” y NIC 28 – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014)	Por definir IASB
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras	01-Ene-2016

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” (Emitida en diciembre de 2014)	
c. Los siguientes son Mejoras a las Normas estarán vigentes a partir del año 2016:	
Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 – “Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas” (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 19 – “Beneficios a los Empleados” (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 34 – “Información Financiera Intermedia” (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016

La Administración de la Compañía, considera que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas aplicables a la compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

### **2.5 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de su probable realización. Dicha

provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

## **2.6 Propiedades, planta y equipos**

### **Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

### **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

### **Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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.

A continuación se presenta la partida de propiedades, planta y equipos y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificaciones	1,67%

## **2.7 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión, son inmuebles (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para generar ingresos por rentas, obtener plusvalía (apreciación de capital en la inversión) o ambas a la vez, y no para:

- (a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos, o
- (b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión se contabilizan al costo de compra (o histórico) menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, es decir, el "Modelo del costo".

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de manera lineal durante la vida útil. Las vidas útiles económicas estimadas para los elementos de las propiedades de inversión son:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificaciones	1,67%
Instalaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Paneles Solares	4%

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados en cada fecha de estado de situación financiera y ajustados, si corresponde, como un cambio en estimaciones en forma prospectiva.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión, calculada como la diferencia entre la ganancia neta obtenida de la disposición y el valor en libros, se reconoce en el Estado de Resultados Integral del período en el que se genera.

## **2.8 Deterioro del valor de los activos**

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

---

## **2.9 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas y documentos por pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de lo contrario son presentados como pasivos no corrientes.

## **2.10 Provisiones**

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

## **2.11 Impuestos**

Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta.- se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

## **2.12 Reconocimiento de ingresos**

Se reconocen cuando, como resultado de las transacciones por prestación de servicios, pueden ser estimados considerando el grado de terminación de la prestación a la fecha del balance y es probable que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; adicionalmente, que el grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, puede ser medido con fiabilidad.

### **2.13 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### **2.14 Estado de flujos de efectivo**

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

### **2.15 Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

## **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), 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.

#### **(a) Riesgos de mercado**

##### **Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo**

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

#### **(b) Riesgo de crédito**

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

#### **(c) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

### **3.2 Administración del riesgo de capital**

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

### **3.3 Riesgo de Inflación**

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2014, fue de 3,67%.

### **3.4 Estimación de valor razonable**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición (nivel 1).
- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

## **4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL**

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

---

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

**(a) Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieren de ajustes por impuestos en el futuro.

**(b) Vidas útiles y deterioro de activos.**

La valorización de las instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos. La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichas Propiedades, plantas y equipos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
<b>Cajas</b>		
Caja Chica	12	32
<b>Total Cajas</b>	<b>12</b>	<b>32</b>
<b>Bancos Nacionales</b>		
Banco Bolivariano C.A.	14.908	7.103
<b>Total Bancos</b>	<b>14.908</b>	<b>7.103</b>
<b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>14.920</b>	<b>7.135</b>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan valores en efectivo en caja y valores disponibles en un banco local que no tiene ninguna restricción para su utilización inmediata.

**6. IMPUESTOS**

**6.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
<b>Activos por Impuestos Corriente</b>		
Crédito Tributario IVA por adquisiciones	-	2.636
Crédito Tributario por retenciones en la fuente de I.R.	2.649	1.997
<b>Total Activos por Impuestos Corrientes (1)</b>	<b>2.649</b>	<b>4.633</b>
<b>Pasivos por Impuestos Corriente</b>		
Retenciones en la Fuente IR por Pagar	348	44
<b>Total Pasivos por Impuestos Corrientes (2)</b>	<b>348</b>	<b>44</b>
<b>Total de Activos (Pasivos) por Impuestos Corrientes, Neto</b>	<b>2.301</b>	<b>4.589</b>

(1) Corresponden al registro del IVA en compras y retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta, que no fueron compensadas al cierre del período 2015 y 2014.

(2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del período 2015 y 2014.

**6.2. Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente.-**

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
Pérdida (Utilidad) antes del Impuesto a la renta	(5.157)	2.653
<b>Mas (menos) partidas de Conciliación :</b>		
Gastos No deducible	14.178	10.710
<b>Utilidad gravable</b>	<b>9.021</b>	<b>13.363</b>
<b>Impuesto a la renta causado 22%</b>	<b>1.985</b>	<b>2.940</b>
Anticipo de impuesto a la renta del año ( Impuesto mínimo)	698	6.549
<b>Impuesto a la renta del periodo</b>	<b>1.985</b>	<b>6.549</b>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	(2.637)	(3.917)
Anticipo de impuesto a la renta pagado	-	(4.629)
Crédito tributario años anteriores	(1.997)	-
<b>Crédito tributario a favor de la empresa</b>	<b>(2.649)</b>	<b>(1.997)</b>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2015 el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$ (7,142).
- (3) A partir del año 2010, se debe de considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del

activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$ 698; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$1,985. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$ 1,985 equivalente al impuesto a la renta del período.

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2015 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

### 6.3. Provisión para impuesto a la renta.-

Los movimientos de impuesto a la renta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
Saldo inicial	-	-
Provisión del período	1.985	6.549
Retenciones en la fuente	1.985	1.920
Anticipo de impuesto a la renta	-	4.629
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 6.4 Tasa efectiva

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
Tasa efectiva de impuesto a las ganancias	22%	22%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>		
Gastos no deducibles	-60%	154%
<b>Tasa efectiva del impuesto a la renta del período</b>	<b>-38%</b>	<b>176%</b>

**7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	Tasa anual de depreciación %
<b>Propiedades, Planta y Equipos</b>			
Terrenos	9.401	9.401	
Edificaciones	239.275	239.275	1,67%
<b>Total Propiedad, Planta y Equipos</b>	<b>248.676</b>	<b>248.676</b>	
(Menos) Depreciación acumulada:	(15.952)	(11.964)	
<b>Total Propiedad, Planta y Equipos, neto</b>	<b>232.724</b>	<b>236.712</b>	

El movimiento del costo y de la depreciación acumulada es como sigue:

Costo:	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Saldos al 1 de enero	248.676	248.676
Adiciones, netas	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>248.676</b>	<b>248.676</b>

Depreciación Acumulada:	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Saldos al 1 de enero	11.964	7.976
Gasto del año	3.988	3.988
<b>Saldo final</b>	<b>15.952</b>	<b>11.964</b>

**8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	Tasa anual de depreciación %
<b>Propiedades de Inversión</b>			
Terrenos	511.272	511.272	
Edificaciones	351.492	326.046	1,67%; 4%; 10%
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>862.764</b>	<b>837.318</b>	
(Menos) Depreciación acumulada:	(26.264)	(17.901)	
<b>Total Propiedades de Inversión, neto</b>	<b>836.500</b>	<b>819.417</b>	

El movimiento del costo y de la depreciación acumulada es como sigue:

Costo:	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Saldos al 1 de enero	837.318	794.826
Adiciones, netas	25.446	42.492
<b>Saldo final</b>	<b>862.764</b>	<b>837.318</b>

Depreciación Acumulada:	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Saldos al 1 de enero	17.901	12.329
Gasto del año	8.363	5.572
<b>Saldo final</b>	<b>26.264</b>	<b>17.901</b>

## 9. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
<b>Cuentas por Cobrar Parte Relacionada</b>		
Isagaltouring S.A.	11.371	10.854
<b>Tota Cuentas por Cobrar Parte Relacionada (1)</b>	<b>11.371</b>	<b>10.854</b>
<b>Cuentas por Pagar Partes Relacionadas</b>		
Abg. Esteban Amador Altgelt	42.360	17.578
Idealab S.A.	20.054	20.054
<b>Total Cuentas por Pagar Partes Relacionadas (2)</b>	<b>62.414</b>	<b>37.632</b>

- 1) Corresponden a valores cancelados por la Compañía a cuenta de la compañía relacionada Isagaltouring S.A. por concepto de adquisición de un terreno ubicado en la Provincia de Galápagos; así como, por la cancelación de impuestos prediales y fiscales generados por dicho terreno.
- 2) Corresponden a valores entregados como préstamos a la Compañía por el representante legal y compañía relacionada, cuyos fondos fueron utilizados para la instalación y adecuación de paneles solares y aires acondicionados ubicados en las instalaciones de la edificación El Río 165 de propiedad de la Compañía. Estos valores no originan intereses y serán liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía. De acuerdo a la operación del negocio se tiene previsto establecer el cobro de intereses el cual se definirá una vez que la Compañía llegue a su punto de equilibrio entre ingresos, costos y gastos.

**10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el capital social de la Compañía está constituido por 90,810 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$0,04 cada una. La participación accionaria está distribuido entre las siguientes personas que ostentan la calidad de accionistas: 33,33% Ariana Amador Isaias, 33,33% Esteban Amador Isaias y, 33,34% María Amador Isaias.

**11. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a los aportes recibidos de los accionistas entregados para futuros aumentos de capital la misma que asciende a US\$ 304,122.

**12. RESULTADOS ACUMULADOS****Adopción de NIIF por primera vez**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor por US\$1,023,300 (saldo al 31 de diciembre del 2014), sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Mediante acta de junta general extraordinaria de accionistas de Euroagente S.A. celebrada el 21 de septiembre del 2015, decidieron compensar las pérdidas de ejercicios anteriores contra la cuenta de Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por un valor de US\$ 288,421. El saldo de la cuenta por adopción de NIIF por primera vez una vez compensado el mencionado valor refleja un saldo al 31 de diciembre del 2015 de US\$734,880.

**Pérdidas acumuladas**

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo de cuenta lo representan el neto de las pérdidas acumuladas (períodos anteriores) y la compensación con la cuenta patrimonial – adopción de NIIF por primera vez.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento de Aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

**13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
<b>Ingresos de Actividades Ordinarias</b>		
Arrendos	88.400	80.400
<b>Total de Ingresos por Actividades Ordinarias</b>	<b>88.400</b>	<b>80.400</b>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía generó ingresos por el alquiler de sus instalaciones ubicadas en la Urbanización El Río 165.

**14. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
<b>Gastos Operacionales</b>		
Gastos administrativos	92.963	77.696
Gastos de ventas	558	-
Gastos financieros	36	51
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>93.557</b>	<b>77.747</b>

Corresponden a los gastos de administración, ventas y financieros incurridos para el normal funcionamiento de la Compañía durante el período 2015 y 2014, respectivamente.

**15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

---

alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$ 15,000.00

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

## **16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la administración en febrero del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

## **17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Febrero 18 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.