

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

3. Inversiones temporales

Un resumen de Inversiones Temporales es como sigue:

Inversiones

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Inversión Fondo Real, con una tasa de interés anual del 3.46%, y pago de interés mensual	84,255	15,144
Inversión Fondo Fodex, con una tasa de interés anual del 5.02%, y pago de interés mensual	5,769	-
	90,024	15,144

4. Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
(1) Clientes	330,511	375,492
Otras Cuentas por Cobrar	15,763	15,640
Anticipo Empleados	70	252
(2) Anticipo Proveedores	2,801	2,116
	349,145	393,5000
(3) Provisión Cuentas Incobrables	(7,874)	(6,295)
	341,271	387,205

- (1) Estos importes se mantienen con su valor en libros ya que derivan de la venta de maquinaria para la construcción y repuestos, los que tienen su sustento en la facturación, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera estos rubros son normalmente una buena aproximación de su valor razonable por tal razón no se acogió ningún método de valoración recomendados por la NIC 32 Instrumentos Financieros.- Presentación e Información a Revelar.

La cartera se encuentra compuesta por 20 clientes de repuestos y maquinaria industrial; el saldo se encuentra concentrado en tres principales clientes que representan el 76% del total de la cuenta por cobrar, los cuales detallamos a continuación.

G

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

Cliente	Saldo	% de Concentración de la Cartera
DAMEN SHIPYARDS GORINCHEM	104,579	31%
HORMILITORAL CIA. LTDA.	85,371	26%
CENTRO TECNICO DE CONSTRUCCIONES S.A.	61,480	19%
	251,430	76%

Con un promedio de recuperación de cartera de 79 días y con un promedio de rotación anual de 5 veces.

- (2) Estos importes corresponden a anticipos entregados a proveedores en un plazo no mayor a 12 meses por adquisiciones del giro normal del negocio, mismos que se liquidaran mediante las facturas que entregan los proveedores.
- (3) El movimiento de la Provisión de Cuentas Incobrables es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	2015
Saldo Inicial	6,295	3,588
Adiciones	2,182	2,707
Retiros	(603)	-
Saldo Final	7,874	6,295

La provisión reflejada en el estado financiero corresponde al 1% de las cuentas por cobrar clientes generados durante el periodo 2016, en cumplimiento con la política de provisión cuentas incobrables de la compañía.

5. Impuestos Corrientes

Un resumen de Impuestos Corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	2015
Anticipo Impuesto a la Renta	1,629	-
Retenciones de IVA	8,008	251
Impuesto a la Salida de Divisas	60,248	65,129
(1) Crédito Tributario IVA	15,714	21,080
(2) Retención en la Fuente	12,321	19,518
	97,920	105,978

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

- (1) Los sujetos pasivos del impuesto al valor agregado IVA, que se dediquen a: la producción o comercialización de bienes para el mercado interno gravados con tarifa doce o catorce por ciento (12% y 14%), a la prestación de servicios gravados con tarifa doce o catorce por ciento (12% y 14%), tendrán derecho al crédito tributario por la totalidad del IVA, pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios necesarios para la producción y comercialización de dichos bienes y servicios.
- (2) Las retenciones en la fuente que le han realizado a la compañía por ventas efectuadas, utilizarán estos saldos como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta en un periodo contable, y de existir un remanente de este saldo el contribuyente puede solicitar la devolución por pago en exceso de este impuesto ante el Servicio de Rentas Internas.

6. Inventarios

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
(1) Inventario Construcción	779,125	1,016,125
Inventario Metalmecánica	78,988	79,577
Inventario Plásticos y Empaques	123,512	94,781
Inventarios Otros	189	1,639
Importaciones en Tránsito	8,153	-
	989,967	1,192,122
(2) Menos Provisión por Obsolescencia de Inventarios	(402)	(8,389)
	989,565	1,183,733

- (1) Corresponden a todos los bienes que dispone la Compañía y que están destinados para la venta. Las existencias están reconocidas posteriormente a la medición inicial al costo o valor neto de realización el que sea el menor, de acuerdo a lo establecido en la N.I.C. 2, INVENTARIOS.

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

(2) El movimiento de la Provisión por Obsolescencia de Inventarios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Saldo Inicial	8,389	8,389
Ajuste	(7,987)	-
Saldo Final	402	8,389

Los Ajustes realizados fueron el resultado de la aplicación y análisis del valor neto de realización de inventarios correspondientes al período 2016.

7. Propiedad Planta y Equipo

El resumen de Propiedad Planta y Equipo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
(1) Reevalúo Inmueble	417,286	417,286
Muebles y Enseres	61,456	61,456
Equipo de Computación	41,824	41,824
Vehículos	137,921	137,921
Otros PPE	16,493	16,493
Maquinaria para la Renta	71,735	-
Herramientas	17,396	17,396
	764,111	692,376
(2) Depreciación Acumulada	(304,091)	(251,895)
	460,020	440,481

(1) En esta cuenta se reflejan los bienes que posee la compañía para su uso en la generación de ingresos futuros, mismos que se esperan usar durante más de un periodo económico.

La propiedad planta y equipo se mide a su costo de adquisición que es el precio equivalente en la fecha de su registro contable.

Con respecto a su medición posterior la compañía utiliza el modelo del costo menos la depreciación acumulada.

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

- (2) Se deprecia de forma separada cada grupo de propiedad planta y equipo de acuerdo a su vida útil mediante el método de línea recta; el gasto por depreciación se reconoce en el resultado del periodo.

La depreciación comienza cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la administración.

El movimiento de Propiedad Planta y Equipo es como sigue:

Costo:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Saldo Inicial	692,376	692,376
Adiciones	71,735	-
Saldo Final	764,111	692,376

Depreciación Acumulada:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Saldo Inicial	251,895	197,354
Gastos del año	52,196	54,541
Saldo Final	304,091	251,895

8. Inversiones Permanentes

El resumen de Impuestos Diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
(1) Membresías	26,956	26,956
	26,956	26,956

- (1) El saldo de esta cuenta corresponde a las acciones que mantiene la Compañía que está registrada a valor de mercado certificada por la entidad emisora.

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

9. Otros Activos

El resumen de Impuestos Diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
(1) Clientes no Relacionados no Corrientes	48,246	-
Garantías	12,000	21,000
	60,246	21,000

- (1) El saldo presentado corresponde las cuentas por cobrar clientes que actualmente se encuentran en proceso legal.

10. Cuentas por Pagar

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
(1) Proveedores del Exterior	23,138	113,819
(2) Proveedores Locales	17,477	8,382
Anticipo Clientes	50	13,548
	40,665	135,749

- (1) Está constituida por concepto de importación de maquinaria para la construcción e importación de repuestos necesarios para la operación de acuerdo a su giro normal del negocio. Sobre estas cuentas comerciales se han considerados todos los cargos pre acordados en la constitución de las mismas. La Compañía mantiene implementadas las políticas financieras necesarias para asegurar que todas las cuentas se paguen en las fechas y condiciones previamente acordadas.
- (2) Corresponden a cuentas por pagar comerciales por concepto de la prestación de servicios necesarios para la operación de acuerdo a su giro normal del negocio. Sobre las mencionadas cuentas no se ha considerado ni cargado interés alguno. La Compañía cubre las mencionadas cuentas comerciales en un período de pago no mayor a 30 días

El saldo reflejado en el estado financiero se encuentra a un valor razonable de acuerdo a documentos que sustentan las transacciones.

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

El saldo se encuentra concentrado en tres principales proveedores que representan el 63% los cuales detallamos a continuación:

Proveedor	Saldo	% de Concentración de Proveedores
Guardianías Ecuatorianas Cia. Ltda.	3,010	17%
Preflosa Predial Flora S.A.	5,300	30%
Metalgalante	2,637	15%
	<u>10,947</u>	<u>63%</u>

Con un promedio de pago de 4 días y con una rotación anual de 87 veces.

11. Beneficios Sociales

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Beneficios Sociales	3,883	5,963
Obligaciones con el IESS	8,233	10,322
	<u>12,116</u>	<u>16,285</u>

12. Obligaciones Fiscales

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Retenciones en la Fuente	979	1,366
Retenciones IVA	216	1,591
IVA en Ventas	21,215	13,671
	<u>22,410</u>	<u>16,628</u>

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

13. Provisiones Finales

Constituyen el 15% Participación Trabajadores y Empleados y 22%, del Impuesto a la Renta:

Conciliación Participación Trabajadores y Empleados

	Diciembre 31, 2016	2015
Pérdida del Ejercicio	(7,252)	(56,273)

Conciliación para el cálculo del Impuesto a la Renta

	Diciembre 31, 2016	2015
Pérdida del Ejercicio	(7,252)	(56,273)
(-) Otras Rentas exentas	(230)	
(+) Gastos no Deducibles	28,085	38,188
Base Imponible Imp. a la Renta	20,603	(18,085)
(1) 22% Impuesto a la Renta (Nota 13)	4,533	
(+) Diferencia Anticipo Impuesto Renta	16,615	
(-) Anticipo Impuesto a la Renta	1,629	
(-) Crédito Tributario Salida de Divisas	60,248	
(-) Retenciones en la Fuente del Ejercicio Fiscal	12,321	19,518
Saldo a Favor del Contribuyente	53,050	19,518

- (1) La Ley de Régimen Tributario Interno Art. 37.- **“Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.**

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento a la presente Ley. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

A todos los efectos previstos en las normas tributarias, cuando se haga referencia a la tarifa del impuesto a la renta de sociedades, entiéndase a aquellas señaladas en el primer inciso del presente artículo según corresponda.

14. Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril del 2016

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía ha cumplido con lo estipulado en el reglamento de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril del 2016, en lo referente a la contribución solidaria sobre la remuneración y de la contribución solidaria del tres por ciento sobre las utilidades.

15. Obligaciones Largo Plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	2015
Cuentas por Pagar L/P	37,715	225,646
(1) Cuentas por Pagar Relacionados L/P	768,134	669,175
(3) Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	143,634	134,486
	949,483	1,029,307

(1) En esta cuenta se registra los préstamos de socios realizados para capital de trabajo para la compañía.

(2) El movimiento de provisión jubilación patronal y desahucio es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	2015
Saldo Inicial	134,486	113,623
Gasto del Año	13,870	23,115
Ajustes	(4,722)	(2,253)
Saldo Final	143,634	134,486

Las hipótesis actuariales usadas fueron:

	Diciembre 31, 2016	2015
Tasa de Descuento	7.46%	6.31%
Tasa Rendimiento Activos	N/A	N/A
Tasa de Incremento Salarial	3.00%	3.00%
Tasa de Incremento de Pensiones	2.00%	2.00%

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

Jubilación Patronal

Según **artículo 216 del Código de Trabajo** establece que los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años y menos de veinticinco años de trabajo continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Provisión por Desahucio

De acuerdo con el **Código de Trabajo en su artículo 185**, establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestado a la misma empresa o empleador. Igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral por acuerdo entre las partes.

16. Capital Social

El capital social de la Compañía está constituido por 197,700, acciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$ 1.00, dólar cada una.

17. Reserva Legal

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía.

Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo excepto en el caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizado para cubrir pérdidas de operaciones o para aumentos de capital.

18. Resultados Acumulados

Esta cuenta se conforma de la siguiente forma:

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción a las NIIF.- El saldo deudor presentado en el estado financiero, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si lo hubiere.

Ganancias Acumuladas.- Corresponde al saldo de las ganancias de ejercicios anteriores, que se encuentran a disponibilidad de los accionistas, mismas que

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

podrán ser utilizadas para el pago de dividendos, absorción de pérdidas o aumentos de capital.

Ganancia Neta del Periodo.- Se registran las ganancias generadas del ejercicio en curso.

19. Conciliación del Estado de Resultados Integrales bajo NIIF vs Fiscal

	NIIF	FISCAL	DIFERIDO
Utilidad Contable	(7,252)	(7,252)	-
15% Participación Trabajadores	-	-	-
	(7,252)	(7,252)	-
(+) Gastos no Deducibles	28,085	28,085	-
Base de Cálculo	20,603	20,603	
25% Impuesto a la Renta	(4,533)	(4,533)	-
Pérdida del Ejercicio	(11,785)	(11,785)	-

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

20. Categorización de Instrumentos Financieros

A continuación se presenta los importes por categorización de los instrumentos financieros:

	Diciembre 31,			
	2016		2015	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<u>Activos Financieros Medidos al Costo</u>				
Efectivo	41,210	-	106,575	-
<u>Activos Financieros Medidos al Costo Amortizado</u>				
Inversiones Corriente	90,024	-	15,144	-
Otras Cuentas por Cobrar no Relacionados	15,832	90,404	15,892	50,889
	<u>147,066</u>	<u>90,404</u>	<u>137,611</u>	<u>50,889</u>
<u>Pasivos Financieros medido al Costo Amortizado</u>				
Cuentas por Pagar	(40,615)		(122,201)	
Otros Pasivos Corrientes	(34,575)	-	(46,461)	-
Obligaciones Largo Plazo	-	(949,483)	(429,003)	(1,029,307)
	<u>(75,190)</u>	<u>(949,483)</u>	<u>(597,665)</u>	<u>(1,029,307)</u>
	<u>(71,876)</u>	<u>(859,079)</u>	<u>(460,054)</u>	<u>(978,418)</u>

El valor razonable de los instrumentos financieros es una buena aproximación de su valor de mercado en razón a que su exigibilidad es al corto plazo.

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

21. Ingreso de Actividades Ordinarias

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Ventas Construcción	1,008,670	1,333,627
Ventas Metalmecánica	23,054	189,585
Ventas Plásticos y Empaques	55,444	237,183
Ventas Suministros y Otros	5,232	6,161
Ventas Servicio Técnico	69,205	118,949
Ventas Exportación de Servicios	114,143	-
Alquiler de Maquinaria	33,000	-
Total Ingreso Operacional	1,308,748	1,885,505
Otros Ingresos	202,951	70,934
	<u>1,511,699</u>	<u>1,956,439</u>

22. Costos de Venta

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Costo de Construcción	625,018	843,271
Costo de Metalmecánica	11,100	110,499
Costos de Plásticos y Empaques	24,962	140,068
Costo de Suministros y Otros	2,990	4,733
	<u>664,070</u>	<u>1,098,571</u>

IMOCOM ECUATORIANA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Expresadas en US Dólares

23. Gastos Administrativos

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Sueldos y Beneficios Sociales	335,613	385,229
Aportes Seguridad Social	34,434	40,390
Honorarios	12,617	18,900
Mantenimiento y Reparaciones	63,896	26,857
Servicios Básicos	15,178	18,353
Arrendamientos	128,077	157,283
Impuestos Contribuciones y Otros	53,214	18,157
Depreciaciones	31,332	33,677
Otros Gastos	178,454	215,295
	<u>852,815</u>	<u>914,141</u>

24. Gastos Financieros

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Comisiones y Gastos Bancarios	1,943	-
Impuestos a la Salida de Divisas	123	-
	<u>2,066</u>	<u>-</u>

25. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016, y la fecha de preparación de nuestro informe (20 de marzo del 2017), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiere tener un efecto importante sobre los estados financieros.