

# **INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A.**

## **Notas a los estados financieros**

31 de diciembre de 2016  
(En dólares)

### **Nota 1. Constitución y operaciones**

INMOCASTELLANA CONSTRUCTORA S.A. es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, constituida mediante Escritura Pública otorgada en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, ante el Doctor Homero López Obando, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, instrumento inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 11 de Enero del 2011.

Las actividades básicas de la compañía son diseño, planificación, promoción, comercialización de obras y proyectos ingeniería civil.

### **Nota 2. Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros**

#### **2.1 Declaración de cumplimiento**

La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera para Pymes (NIIF para PYMES) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

#### **2.2 Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

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

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

#### **2.4. Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

## **2.5. Periodo económico**

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

## **2.6. Autorización para la emisión de los Estados Financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas.

### **Nota 3. Políticas Contables**

Las políticas de contabilidad se detallan a continuación:

#### **a. Efectivo y equivalentes de efectivo**

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y depósitos en bancos locales.

#### **b. Cuentas por cobrar comerciales**

Las cuentas por cobrar se registran al costo. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

#### **Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro**

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con el análisis de morosidad según la antigüedad de cada grupo de deudores y sus probabilidades de cobro.

#### **c. Propiedad, planta y equipo**

Los elementos de propiedad, planta y equipo se medirán a su costo, que es igual al costo histórico menos la depreciación acumulada.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.
- b. Su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.
- c. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- d. Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Costos que no forman parte del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

- a. Costos de apertura de una nueva instalación productiva;
- b. Los costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales);
- c. Los costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigido a un nuevo segmento de clientela (incluyendo los costos de formación del personal);
- d. Costos de administración y otros costos indirectos generales.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo termina cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

Por ello, los costos incurridos por la utilización o por la reprogramación del uso de un elemento no se inducen en el importe en libros del elemento correspondiente. Los siguientes costos no se incluyen en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo:

- a. Costos incurridos cuando un elemento, capaz de operar de la forma prevista por la gerencia, todavía tiene que ser puesto en marcha o está operando por debajo de su capacidad plena;
- b. Pérdidas operativas iniciales, tales como las incurridas mientras se desarrolla la demanda de los productos que se elaboran con el elemento; y
- c. Costos de reubicación o reorganización de parte o de la totalidad de las explotaciones de la entidad.

### **Medición del costo**

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento.

### **Depreciación**

Se deprecia de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

La Compañía distribuye el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y deprecia de forma separada cada una de estas partes.

### **Vida Útil**

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espere que aporte a la Compañía. La política de gestión de activos llevada a cabo por la Compañía podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la Compañía tenga con activos similares.

## **Valor Residual**

El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

La medición del valor residual, de los componentes de propiedad, planta y equipo de la compañía es un asunto que por la naturaleza y condiciones físicas de los mismos no puede medirse con fiabilidad, por tanto se aplica este criterio para establecer que los componentes de propiedad, planta y equipo no tienen valor residual por sus condiciones físicas. Al no poder medir con fiabilidad el valor residual de los componentes de propiedad, planta y equipo este es igual a cero (0).

### **d. Deterioro del valor de los activos**

Las NIIF para PYMES requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

Anualmente la compañía analiza si existe índice de deterioro para establecer las respectivas estimaciones de conformidad con la sección 27.

### **e. Impuesto de Renta Corriente y Diferido**

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros.

Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales imponibles (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferido se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferido reconocido se reduce en la medida en que no es probable que el beneficio de impuesto se realice.

**f. Cuentas por Pagar Comerciales.-**

Se reconoce si es un compromiso que supone una obligación contractual de entregar dinero u otro activo financiero a otra empresa.

**g. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

**h. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

**i. Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

**Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El detalle es el siguiente:

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
CAJA CHICA ADMINISTRACION	US\$	200,00	200,00
CAJA FONDO ROTATIVO		1.766,33	2.045,63
BANCO INTERNACIONAL CTA.CTE. #7000617832		-	5.244,02
BANCO INTERNACIONAL EN CARGO		939,25	
BANCO INTERNACIONAL RIVA DI MARE		996,22	
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>3.901,80</b>	<b>7.489,65</b>

**Nota 5. Cuentas y Documentos por Cobrar**

El detalle es el siguiente:

<b>Detalle</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
CLIENTES NO RELACIONADOS	US\$	477.014,25	3.854,49
CLIENTES RELACIONADOS		-	28.627,80
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS		1.510.703,73	(844,95)
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		48,56	48,60
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>1.987.766,54</b>	<b>31.685,94</b>

#### Nota 6. Inventarios

El detalle es el siguiente:

<b>Detalle</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
PROYECTO MONTE ABRUZZO LOTIZACION	US\$	-	-
I NVENTARIO DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN LA		90,00	90,00
I NVENTARIO DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERIA EN ALMACEN		55.526,00	
MERCADERIA EN TRANSITO		(716,01)	(716,01)
OBRAS EN CONSTRUCCION		1.076.756,73	1.261.370,94
MATERIALES O BIENES PARA LA CONSTRUCCION		71.958,28	0,24
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>1.203.615,00</u></b>	<b><u>1.260.745,17</u></b>

#### Nota 7. Anticipo Proveedores

Al 31 de diciembre de 2016 la compañía tiene un valor de 732.701,32 USD correspondientes a este concepto.

#### Nota 8. Créditos Tributarios

<b>Detalle</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
CREDITOS TRIBUTARIO (IVA)	US\$	247.481,33	148.534,35
CREDITOS TRIBUTARIO (FTE)		7.592,45	10.817,83
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>255.073,78</u></b>	<b><u>159.352,18</u></b>

#### Nota 9. Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta

Al 31 de diciembre de 2016 la compañía tiene un valor 883.827,01 USD correspondientes a este concepto.

**Nota 10. Propiedad, Planta y Equipo**

Su detalle es el siguiente:

<b>Detalle</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
EQUIPOS DE COMPUTACION	US\$	660,60	660,60
MAQUINARIA Y EQUIPOS		182.184,04	183.477,04
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS		2.788,25	
(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		(22.076,31)	(3.386,15)
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>163.556,58</b>	<b>180.751,49</b>

**Nota 11. Otros Activos No Corrientes**

Su detalle es el siguiente:

<b>Detalle</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Otros Activos		883.827,00	0
Activos por Impuestos Diferidos	US\$	62,87	62,87
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>883.889,87</b>	<b>62,87</b>

**Nota 12. Documentos y Cuentas por Pagar**

El detalle es el siguiente:

<b>Detalle</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES	US\$	422301,13	261111,89
GARANTIAS RETENIDAS A CONTRATISTAS		6939,65	6939,65
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES CON TARJETA DE CREDITO		0,1	34148,84
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>429.240,88</b>	<b>302.200,38</b>

### Nota 13. Obligaciones Laborales

Un detalle de Obligaciones Laborales se presente a continuación:

Detalle		2016	2015
Sueldos y Salarios por pagar - Por contrato	US\$	(0,22)	30,05
Decimo Tercer Sueldo por Pagar		198,48	368,15
Decimo Cuarto Sueldo por Pagar		1.410,06	1.690,97
DESAHUCIOS		2.772,00	
Vacaciones		4.013,46	5.795,77
Fondos de Reserva a empleados y trabajadores		35,58	-
Participacion de Utilidades		6.235,56	17,64
Aporte Personal por Pagar 9,35%		1.958,27	2.068,53
Aporte Patronal por Pagar 12,15%		2.514,06	2.660,63
Prestamos Quirografarios IESS		507,52	28,46
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>19.644,77</b>	<b>12.660,20</b>

### Nota 14. Impuestos Corrientes

Al diciembre 31 de 2016 y 2015, Impuestos Corrientes presenta el siguiente detalle:

Detalle		2016	2015
IVA en ventas por pagar	US\$	-	-
Retencion 10% IVA		68,61	68,61
Retencion del Impuesto a la Renta		75,79	1,36
Retención IVA por pagar 70%		-	-
En relación de dependencia		-	-
Otras retenciones aplicables el 2%		-	-
Transferencia de bienes muebles 1%		-	-
Transporte de carga y pasajeros		-	-
Cuentas Por Pagar Impuestos SRI		4.846,55	18.489,95
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>4.990,95</b>	<b>18.489,95</b>

### Nota 15. Otros Pasivos Corrientes

El detalle es el siguiente:

Detalle		2016	2015
Cuentas por pagar diversas	US\$	1.376.634,57	541.138,12
Anticipos Clientes		2.746.365,14	2.065.955,74
Jubilacion Patronal		5.877,42	3.352,42
Sobregiro bancario		93.971,24	-
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>4.222.848,37</b>	<b>2.610.446,28</b>

### Nota 16. Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital de la Compañía es de US\$ 800 para ambos años respectivamente, dividido en igual número de acciones nominativas y ordinarias de un dólar cada una.

### Nota 17. Ingresos

El detalle es el siguiente:

Detalle		2015	2015
INGRESOS POR CONTRATOS DE CONSTRUCCION	US\$	985.281,90	1.013.979,78
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		462,17	112.925,90
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>985.744,07</b>	<b>1.126.905,68</b>

### Nota 18. Costos

Detalle		2016	2015
OTROS COSTOS DE PRODUCCION	US\$	909.618,85	913.691,02
OTROS COSTOS DE PRODUCCION		-	173.440,44
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<u>909.618,85</u>	<u>1.087.131,46</u>

### Nota 19. Gastos

El detalle es el siguiente:

Descripción		2016	2015
Sueldos y Salarios	US\$	2.953,44	5.682,18
Decimo Tercer Sueldo		0,00	-385,93
Decimo Cuarto Sueldo		0,00	244,03
Vacaciones		152,50	147,80
Desahucio		1.042,00	
Jubilacion Patronal		1.835,00	
Aporte Patronal 12.15%		23,44	570,05
Fondos de reserva personal administrativo		122,66	-712,74
Bonos e incentivos personal administrativo		0,00	0,00
Indemnizacion por despido interpestivo		0,00	3.352,42
Agasajos personal administrativo		725,20	2.207,02
Seguro salud tiempo parcial		53,94	23,70
Impuestos municipales		19.489,20	8.214,19
Suministros y Materiales		1.042,40	-653,38
Gastos y comisiones bancarias		975,73	786,93
Honorarios personas naturales		1.550,00	1.387,87
Remuneracion a otros trabajadores Autonomos		0,00	309,88
Gastos Legales			4.006,48
Comisiones intituciones financieras locales		0,00	0,00
Comisiones instituciones financieras del exterior		0,00	0,00
Gasto intereses y multas SRI e IESS		0,00	0,00
Mantenimiento y Reparaciones		20.611,96	191,50
Otros Gastos		1.140,00	3.447,01
Participacion Trabajadores		6.079,07	
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<u><b>57.796,54</b></u>	<u><b>28.819,01</b></u>

### Nota 20. Contingentes

Al 31 de diciembre del 2016, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un Activos o Pasivos contingentes.

## **Nota 21. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.

### **Reformas Tributarias**

El 29 de Diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los cambios en la Ley y el Reglamento antes mencionados son aplicables a partir del año 2015; los principales cambios son los siguientes:

a. **Reforma a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador:**

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b. **Reforma al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:**

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República. Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c. **Reforma al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):**

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.

- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d. Reforma a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

e. Tarifa de Impuesto a la Renta:

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor

imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.

f. Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

g. Código Tributario:

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.