

CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA INMOZLION
S.A.

Estados Financieros
Con Informe del Auditor
Independiente

A 31 de diciembre de 2016

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

Contenido

Dictamen de los Contadores Públicos Independientes.

Estados Financieros Auditados Expresados en Dólares Americanos

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Movimiento de las Cuentas de Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Quito, 21 de Marzo de 2017

A los señores Accionistas de la Compañía
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S. A.

Opinión

1. *He auditado los estados financieros de la empresa **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S. A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.*

*En mi opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S. A.**, al 31 de diciembre de 2016, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES)*

Fundamentos de la opinión

2. *He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.*

*Soy independiente de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S. A.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en el Ecuador y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.*

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

3. *La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.*

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

4. *Mi responsabilidad es cumplir con los objetivos de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza, que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre, detecte una incorrección material. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.*

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Como auditora profesional soy la responsable de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría. Soy la única responsable de la opinión de auditoría.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

5. *Mi informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y la Opinión sobre el cumplimiento como sujeto pasivo de los impuestos establecidos en la "Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el*

Terremoto de 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial 759 del viernes 20 de mayo de 2016 de la empresa., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

6. *Este informe se emite únicamente para información de los Accionistas de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S. A., y de la Superintendencia de Compañías y no debe utilizarse para ningún otro propósito.*

C.P.A. ECON. SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 111
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 13.704

CONSTRUCTORA INMOZLION S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

C U E N T A S	N O T A	S A L D O S	S A L D O S
		N I I F 31/12/2016	N I I F 31/12/2015
A C T I V O S C O R R I E N T E S			
Caja y Bancos	3	13,178.43	243,273.47
Cuentas por Cobrar	4	187,079.82	0
Otros Activos Corrientes	5	4,018,424.08	3,601,174.49
Pagos Anticipados	6	123,537.05	94,789.07
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		4,342,219.38	3,939,237.03
A C T I V O N O C O R R I E N T E			
Propiedades, Plantas & Equipos	7	2,616.78	2,971.85
Activos por Impuestos Diferidos	8	461.74	21,538.35
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		3,078.52	24,510.20
TOTAL ACTIVOS		4,345,297.90	3,963,747.23
P A S I V O C O R R I E N T E			
Proveedores	9	112,660.24	55,000.61
Deudas Fiscales y Obligaciones Patronales	10	202,746.60	27,580.77
Cuentas por pagar diversas relacionadas	11	3,060,558.68	101,000.00
Anticipo clientes	12	105,321.40	643,168.88
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3,481,286.92	826,750.26
P A S I V O N O C O R R I E N T E			
Jubilación Patronal	13	1,824.49	1,846.87
Desahucio	13	1,186.76	423.09
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		3,011.25	2,269.96
TOTAL PASIVOS		3,484,298.17	829,020.22
P A T R I M O N I O			
Capital Suscrito o Asignado	14	330,000.00	330,000.00
(-) Capital Suscrito No Pagado			-91,900.00
Aporte de Socios para capitalizaciones futuras			2,798,123.07
Reserva Legal		34,622.36	34,622.36
Utilidades Acumuladas		147,672.06	147,672.06
Pérdida Acumulada		-105,328.83	0
Otros Resultados Integrales		461.74	21,538.35
Utilidad / -Pérdidas presente ejercicio		453,572.40	-105,328.83
TOTAL PATRIMONIO		860,999.73	3,134,727.01
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4,345,297.90	3,963,747.23

Notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

María Gabriela León García
GERENTE GENERAL

Rommel Madrid
CONTADOR GENERAL

CONSTRUCTORA INMOZLION S.A.
BALANCE DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

CUENTAS	NOTA	SALDOS	
		N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
INGRESOS			
Ingreso por Ventas	15	1,805,723.75	0
Otros Ingresos de Act. Ordinar.		2,226.89	32,886.47
TOTAL INGRESOS		1,807,950.64	32,886.47
COSTOS Y GASTOS			
Costo de Ventas	16	1,015,949.40	0
Gastos de Ventas	17	24,305.11	21,370.76
Gastos de Administración	17	121,831.17	115,699.98
Gastos Financieros	17	635.3	452.86
Otros Gastos	17	4,438.85	691.7
TOTAL COSTOS Y GASTOS		1,167,159.83	138,215.30
RESULTADOS DEL EJERCICIO, antes imp. Y trabajadores		640,790.81	-105,328.83
15% Participación trabajadores		96,118.62	0
Impuesto a la Renta		91,099.79	0
Saldo Utilidad del ejercicio		453,572.40	-105,328.83

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

María Gabriela León García
GERENTE GENERAL

Rommel Madrid
CONTADOR GENERAL

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INMOZLION S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	
	SALDOS
	BALANCE
	(En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	- 230,095.04
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	54,416.83
Clases de cobros por actividades de operación	1,261,280.86
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1,203,621.23
Otros cobros por actividades de operación	57,659.63
Clases de pagos por actividades de operación	- 1,206,864.03
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	- 1,194,811.45
Otros pagos por actividades de operación	-12,052.58
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	- 284,511.87
Otras entradas (salidas) de efectivo	284,511.87
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	- 230,095.04
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	243,273.47
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	13,178.43
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES IMPUESTO A LA RENTA	640,790.81
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	1,096.36
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	355.07
Ajustes por gastos en provisiones	741.29
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:	- 587,470.34
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	- 187,079.82
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	- 417,249.59

(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-28,747.98
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	57,659.63
Incremento (disminución) en otros pasivos	-12,052.58
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	54,416.83

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

M aría Gabriela León García
GERENTE GENERAL

Rommel Madrid
CONTADOR GENERAL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL		APORTE DE SOCIOS CAPITAL. FUTURAS	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL PATRIMONIO
	SUSCRITO	SUSCRITO NO PAGADO		LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADO NETO DEL PERÍODO	
	301			30401	30601	30602	3060	30701	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	330,000.00	0.00	0.00	34,622.36	147,672.06	(105,328.83)	21,538.35	453,572.40	860,999.73
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	330,000.00	(91,900.00)	2,798,123.07	34,622.36	147,672.06	0.00	21,538.35	(105,328.83)	3,134,727.01
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:									
<i>Utilidad trabajadores</i>									
<i>Aumento (disminución) de capital social</i>									
<i>Otros cambios (detallar)</i>									
<i>Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)</i>									
		91,900.00	(2,798,123.07)			(105,328.83)	461.74	105,328.83	(2,706,223.07)
								<u>453,572.40</u>	<u>453,572.40</u>

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

EMPRESA: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares americanos)

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONOMICA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A. se constituyó el 13 de Enero de 2011, ante a Dra. Mariela Pozo Acosta Notaria Trigésima Primera del Distrito Metropolitano de Quito, con el objeto de dedicarse a la construcción, la intermediación comercial en compra y venta de proyectos inmobiliarios; tanto en casas, edificios, departamentos, locales comerciales, terrenos, lotizaciones; como también arrendamiento de inmuebles, construcción de proyectos inmobiliarios, administración de proyectos inmobiliarios. La importación y distribución de todo tipo de acabados de construcción como puertas, closets, ventanas, accesorios para baños, cocina, muebles de cocina, cerámicas, pisos, lámparas, lavamanos, sanitarios, duchas, hidromasajes, y todo lo relacionado con el área de la construcción. La compañía podrá efectuar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las leyes ecuatorianas, acordes con su objeto social. Se inscribió en el Registro Mercantil de Quito el 27 de Abril de 2011 bajo el N° 1390 del Tomo 142.

El tiempo de duración de la empresa es cincuenta años a partir de la fecha de inscripción de la Escritura de Constitución en el Registro Mercantil. El domicilio principales Calle Suiza N33-90 y Noruega de la ciudad de Quito, Cantón Quito, Provincia de Pichincha Edificio Mansión Suiza. El Servicio de Rentas Internas le asigno a la empresa el RUC N° 1792309514001 y la Superintendencia de Compañías el Expediente N° 138246.

El día 18 de Septiembre del 2014 la empresa realiza un Aumento de Capital mediante escritura Pública N° 2014-17-01-11-P04855 ante la Dra. Ana Julia Solís Chávez Notaria Décima Primera del Cantón Quito, el aumento es de US\$ 800.00 a US\$ 330,000.00. El aumento de Capital fue inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el Número de Repertorio 43236 y número de Inscripción 4640, el 28 de Octubre de 2014.

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A. Han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

a) Base de Preparación.

Los presentes estados financieros de la Compañía a 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía y puestos a consideración de la Junta General de Accionistas.

La preparación de los Estados Financieros conforme a la NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresados en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía. A menos de que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en dólares estadounidenses.

1.- Efectivo y equivalente en efectivo:

Incluye el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes.

Objeto:

Caja chica, fondos rotativos: Constituye dinero en efectivo para gastos emergentes y también pequeños. Medición, al valor razonable, es decir dinero al contado.

Los pagos que se efectúen se enmarcan a la Ley Tributaria, con factura legal y retenciones si es del caso.

Bancos, dispone de dinero en cta. bancaria para efectuar las transacciones normales de la empresa. Medición: es al valor razonable con revisión mensual, en caso de la conciliación bancaria, se opta por conciliar mensualmente. Los cheques para su cobro pueden presentar: dos firmas conjuntas, del Representante Legal y del Presidente o firmas individuales de los mismos.

2.- Cuentas y Documentos Por Cobrar Comerciales:

Nacen principalmente de la venta de los inmuebles, así como de arrendamiento de los mismos (en caso de haberlos).

Política.

Cuentas Por Cobrar (clientes, venta de inmuebles), plazo máximo de cobro 60 días, caso contrario genera interés implícito hasta la fecha de cobro.

En caso de existir Documentos por Cobrar, se debe estipular la tasa de interés respectivo.

Anticipo Proveedores: Se conceden adelantos para comenzar los trabajos a los diferentes contratos de prestación servicios y materiales de la construcción, hasta la entrega de la factura correspondiente.

Cuentas por Cobrar personal, se puede generar por faltantes en caja, las mismas se debe descontar del rol de pagos. En caso de anticipos o préstamos al personal, se deben descontar en el pago quincenal o mensual, caso contrario genera interés.

3.- Provisión Cuentas Incobrables:

Se aplicará los porcentajes legales a las cuentas por cobrar clientes.

4.- El IVA.- Crédito Tributario por el IVA.

No tenemos por la actividad que desarrolla la empresa de construcción de inmuebles para la venta es tarifa 0%, por lo que el IVA que se paga va al costo o gasto; en caso de existir ingresos gravados, se aplicará el factor de proporcionalidad.

5.- Inventarios.-

Por la naturaleza del negocio se considera en otros inventarios al terreno donde se construirá el proyecto o proyectos, es decir sufrirá transformación en obra o proyecto terminado. Los pagos de materiales, mano de obra directa e indirecta, así como de otros costos indirectos, se cargarán a OBRAS EN PROCESO O EN CONSTRUCCIÓN.

Al finalizar el proyecto los proyectos, se trasladarán los valores acumulados a la cuenta de operación: costo de construcción. Por política de la empresa y del constructor la maquinaria y herramientas se alquilan, en los materiales se adquieren para su consumo en el momento no hay bodegaje, para evitar desperdicios y robos.

6.- Propiedad, Planta y Equipo.-

Los activos fijos no depreciables, como terrenos, se debe llevar el control por cada uno, no sufre depreciación, si no que al final de cada ejercicio se ajustara de acuerdo al mercado.

7.- Activos Fijos Depreciables:

El valor residual como la vida útil debe estar especificado por cada uno de los activos. El valor residual tiene que estar en porcentaje. La depreciación se realizará por el método de línea recta.

Edificios, 5% anual

Vehículos 10% anual, valor residual 20%; se capitalizarán valores superiores a \$ 1.000 dólares.

Muebles y Enseres, 10% anual, valor residual 20% se capitalizan desde 500 dólares.

Maquinaría y Equipo, 10% anual, valor residual 20%, se capitalizan a partir de 500 dólares, caso contrario a resultados.

PA SIVOS:

8.- CUENTAS A PAGAR O PROVEEDORES LOCALES:

POLITICA

Corresponde a las empresas que proveen de bienes y servicios a la entidad, que no debe incluirse deudas a empleados, etc.

Se registra al valor razonable, al contado como plazo máximo de 60 días.

El pago a proveedores será exclusivamente por gastos que sirvan a la empresa para generar ingresos, caso contrario, será por cobrar a la persona que efectuó el gasto.

Deuda a socios: constituyen los aportes en calidad de préstamos que entregan los accionistas a la institución, para avanzar la construcción del proyecto, no se debe reconocer ningún interés. Se procederá a devolver el dinero ya sea por abonos (si hay liquidez) o en su totalidad al concluir la venta del proyecto.

Anticipo Clientes: Al valor razonable, al contado, que proviene de los clientes de la compañía, con la finalidad de adquirir un bien inmueble, construido por la empresa en un determinado tiempo, se debe depositar su valor íntegro en la cuenta bancaria de la empresa.

9.- Deudas con la Administración Tributaria:

POLITICA:

Se refiere a deudas con la autoridad tributaria por: IVA, retenciones de impuestos, y se mantiene al valor nominal y si no se cancela en la fecha asignada, se calculará el interés y multa respectiva y se registrará directo al gasto no deducible.

10.- Obligaciones Patronales

POLITICA

Corresponde al aporte patronal y personal, la obligación del patrono es afiliar a los empleados en relación de dependencia desde el primer día que ingresa a laborar. El registro de la cuenta es al valor razonable. En la afiliación se debe considerar todos los valores aportables.

Igualmente se debe considerar lo que indica la Ley Laboral de los pagos de beneficios en la actividad de la construcción.

11.- INGRESOS

POLITICA

Los ingresos son los incrementos del beneficio económico, y proviene de la venta de los bienes inmuebles construidos por la compañía, mediante la elaboración de la escritura definitiva de traspaso de dominio o propiedad. Pudiendo establecerse un avance de obra de la parte proporcional en base al informe del Ingeniero Constructor del proyecto definido.

12.- COSTO Y GASTOS

POLITICA

Serán aquellos que sirva para generar la renta de la empresa y tienen que ser respaldados con los documentos legales exigidos por la Ley Tributaria, principalmente.

Todos los costos y gastos de la compañía deben ser aprobados por el representante Legal, GERENTE, y en caso de la construcción también por el Director del proyecto, constructor y Gerente.

PRINCIPALES CUENTAS ANALIZADAS

NOTA 3. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
CAJA Y BANCOS		
BANCO PROCREDIT	45.94	165,874.79
BANCO PROMERICA CTA 1060605009	993.36	993.30
BANCO GUAYAQUIL	12,139.13	76,405.38
TOTAL CAJA BANCOS	13,178.43	243,273.47

Corresponden a valores de libre disponibilidad de la empresa, se registran al valor razonable.

NOTA 4.- ACTIVOS FINANCIEROS

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
CLIENTES		
Cientes	187.079.82	0.00
Total Cientes	187.079.82	0.00

La empresa tiene clientes por cobrar de las ventas realizadas por avance de obra.

NOTA 5.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
DEPARTAMENTOS PARA LA VENTA		
Proyecto Bolshoi	157,180.10	157,180.10
OBRAS EN PROCESO		
Proyecto Belle Ville	3,861,243.98	3,443,994.39
TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES	4,018,424.08	3,601,174.49

La empresa tiene el departamento en la BOLSHOI desde el año anterior sin vender

NOTA 6.- PAGOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
ANTICIPO DE PROVEEDORES		
COHECO S.A (ASCENSORES)	9,528.27	64,598.40
VARIOS PROVEEDORES		5,190.67
GLASSERCON		25,000.00
MARCELO LARA (CONSTRUCTOR)	5,000.00	
DCHUQUIMARCA (MUEBLES BAÑO)	28,596.99	
MEZCLALISTA	14,249.37	
WALTHER VELASQUEZ (GYPSUM)	1,233.19	
ALICIA SARZOSA (PH)	4,000.00	
W. SAQUINGA (PUERTAS TUM)	800.00	
RAMON BASURTO (PINTOR)	1,032.19	
SEGUNDO ANSHA (CONTRATO MEDIDORES)	3,500.00	
JAIME RECALDE (LISTONES MADERA)	104.06	
HUMBERTO GUANO (CANJE DEPARTAMENTO)	55,000.00	
DEACERO PLUS (CONTRATO NUEVO)	42.06	
VARIAS CUENTAS POR COBRAR	450.92	
Total Anticipo de Proveedores	123,537.05	94,789.07

Corresponden a valores entregados a cambio de bienes y servicios no entregados al cierre fiscal.

ACTIVO NO CORRIENTE

NOTA 7.- PROPIEDADES, PLANTAS & EQUIPOS

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
PROPIEDADES, PLANTAS & EQUIPOS		
BIENES DEPRECIABLES		
Muebles y Equipos de Oficina	3,550.72	3,550.72
DEPRECIACION ACUMULADA		
Muebles y Equipos de Oficina	(933.94)	(578.87)
TOTAL PROP. PLANTAS & EQ.	2,616.78	2,971.85

La empresa tiene los mismos activos del año anterior, no ha realizado ninguna adquisición

NOTA 8.- ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO		
Activo por Impuesto Diferido	461.74	21,538.35
TOTAL ACT. POR IMP. DIFER.	461.74	21,538.35

La empresa generó el activo por impuesto diferido relacionado a las pérdidas tributarias que son recuperables hasta en 5 años, al final del ejercicio le queda todavía por recuperar una parte de las mismas.

PASIVO CORRIENTE

NOTA 9.- PROVEEDORES

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
PROVEEDORES		
Ferretería Shyris	0.00	1,481.39
SRA CARMITA DE VARGAS DEP 102 BOLS	53,519.22	53,519.22
COMENALCO CIA. LTDA. (CERAMICA)	20,746.86	0.00
ADITEC S. A.	516.58	0.00
MARTE INDUSTRIAS C. A.	7,284.03	0.00
HUMBERTO GUANO (ALUM. Y VIDRIO)	21,676.00	0.00
IMPORTADORA ORTEGA (CERRADUR.)	2,576.74	0.00
LUIS PACHECO (PERGOLAS)	3,988.45	0.00
MONTENEGRO ROBERTO	2,352.36	0.00
TOTAL PROVEEDORES	112,660.24	55,000.61

La empresa tiene los proveedores que le prestan bienes y servicios en el caso de la SRA. CARMITA DE VARGAS no ha sido cancelada la obligación desde el ejercicio anterior, en cuyo caso la empresa no aplicó el financiamiento implícito.

NOTA 10.- DEUDAS FISCALES Y OBLIGACIONES PATRONALES

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
DEUDAS FISCALES Y PATRONALES		
FORMULARIO 103	1,491.91	4,453.02
FORMULARIO 104	2,462.71	3,193.14
Impuesto Renta año	91,099.79	16,514.42
TOTAL DEUDAS TRIBUTARIAS	95,054.41	24,160.58
OBLIGACIONES PATRONALES		
APORTE IEISS	1,903.22	2,392.39
PROVISIONES DECIMOS/2014	590.58	1,027.80
15% Trabajadores	96,118.61	0.00
TOTAL OBLIGACIONES PATRONALES	98,612.41	3,420.19
DEUDA CON MUNICIPIO QUITO		
Convenio de Pago	9,079.78	0.00
TOTAL POR PAGAR MUNICIPIO QUITO	9,079.78	0.00
TOTAL DEUDAS FISCALES	202,746.60	27,580.77

Son obligaciones de la empresa con el fisco y empleados del giro normal del negocio

NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		
GABRIELA LEON (EDIF. BOSSANO)	1,205,676.57	0.00
HENRY ZWIRN (EDIF. BOSSANO)	1,853,882.11	0.00
ING CARLOS ELIZALDE	1,000.00	101,000.00
TOTAL CTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	3,060,558.68	101,000.00

La empresa tiene cuentas por pagar a sus relacionados, no ha efectuado contrato ni tiene acta de junta general que autorice estas operaciones que básicamente corresponden a inyección de capital de trabajo.

NOTA 12.- OTROS PASIVOS

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
OTROS PASIVOS		
ADICIONALES CLIENTES	31,242.51	14,553.78
CLIENTES PROYECTO BELLEVILLE	74,078.89	628,615.10
TOTAL OTROS PASIVOS	105,321.40	643,168.88

Corresponde a pagos anticipados de los clientes por trabajos no entregados

PASIVO NO CORRIENTE

NOTA 13.- PROVISIONES

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
PROVISIONES		
Jubilación Patronal	1,824.49	1,846.87
Desahucio	1,186.76	423.09
TOTAL PROVISIONES	3,011.25	2,269.96

Valores que por ley debe provisionar para beneficios a sus empleados.

NOTA 14.- PATRIMONIO

El total del patrimonio al 31 de Diciembre de 2016 se compone de:

Capital Suscrito o A signado	330,000.00	330,000.00
(-) Capital Suscrito No Pagado	0.00	-91,900.00
A porte de Socios para capitalizaciones futuras	0.00	2,798,123.07
Reserva Legal	34,622.36	34,622.36
Utilidades Acumuladas	147,672.06	147,672.06
Pérdida Acumulada	-105,328.83	0
Otros Resultados Integrales	461.74	21,538.35
Utilidad / -Pérdidas presente ejercicio	453,572.40	-105,328.83
TOTAL PATRIMONIO	860,999.73	3,134,727.01

La empresa registra el patrimonio trasladando al pasivo los aportes de futuras capitalizaciones, por eso la disminución de esta cuenta.

El Patrimonio de la Compañía, constituye el Capital Social pagado, Reserva Legal; y Resultados.

El Capital Social se compone de la siguiente manera:

Nombre del Socio	Capital Pagado	N° Acciones	Porcentaje Participación
León García María Gabriela	229,839.00	229,839	69.65%
Zwirn Stanley Henry	100,161.00	100,161	30.35%
TOTAL CAPITAL SOCIAL	330,000.00	330,000	100%

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual, para constituir esta reserva, hasta que represente por lo menos el 50% del Capital pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas contingentes o aumento de capital.

La empresa debe apropiarse la reserva legal de este ejercicio 2016

UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad contable de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., fue de USD 640.790.81 antes de impuesto a la Renta y participación trabajadores, y de un valor de 453.572.40 de utilidad neta.

NOTA 15.- INGRESOS OPERACIONALES - VENTAS

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
INGRESOS DE ACTIVIDAD ORDINARIAS		
Total de Ingresos de Actividades Ordinarias	1,855,723.75	0.00
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
INTERESES GANADOS	18.31	2,798.06
VARIOS	2,208.58	30,088.41
TOTAL INGRESOS	1,857,950.64	32,886.47

Los ingresos de la empresa corresponden al giro normal del negocio venta de unidades habitacionales, la empresa generó estos ingresos en base al porcentaje de terminación de obra, no ha emitido escrituras ni facturas.

NOTA 16.- COSTO DE VENTAS

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
COSTO DE VENTAS		
COSTO DE OBRA TERMINADA	1,055,298.93	0.00
TOTAL COSTO DE VENTAS	1,055,298.93	0.00

Los costos corresponden al total de ventas es alrededor del 57% de la venta.

NOTA 17.- GASTOS

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	N IIF 31/12/2016	N IIF 31/12/2015
GASTOS DE VENTAS		
COMISIONES	17,685.17	21,370.76
PUBLICIDAD Y PROMOCION	6,619.94	
Total Gastos de Ventas	24,305.11	21,370.76
GASTOS DE ADMINISTRACION		
SUELDOS Y PRESTACIONES SOCIALES	80,189.03	52,689.94
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	41,642.14	63,010.04
Total Gastos Administración	121,831.17	115,699.98
OTROS GASTOS		
OTROS GASTOS	4,438.85	691.70
Total Otros Gastos	4,438.85	691.70
GASTOS FINANCIEROS		
GASTOS FINANCIEROS	635.30	452.86
Total Gastos Financieros	635.30	452.86
TOTAL GASTOS	151,210.43	138,215.30

Corresponde a los gastos de administración y financieros que tiene la empresa por su actividad.

NOTA 18.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será tramitado al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

Los sujetos pasivos de obligaciones tributarias sometidos a auditoría externa son responsables del contenido de la información sobre la cual los auditores externos expresen su opinión de auditoría; de igual forma, son responsables de la preparación de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario.

NOTA 19.- NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Mediante Resolución No. 04.Q.I.J.001, publicada en el R.O. 289, de 10 de marzo de 2004, la Superintendencia de Compañías, modificó los reglamentos para informes anuales de las Juntas Generales y requisitos mínimos de los informes de auditoría externa.

Este documento tiene por objeto dar a conocer cuáles la protección legal de los derechos de autor en el Ecuador y determinar el estado de cumplimiento de las normas que deban hacer los representantes legales de cada compañía al momento de presentar su informe anual de Gestión. La Ley de Propiedad Intelectual vigente desde el 19 de mayo de 1998, constituye la normativa interna que protege tales derechos.

Según el criterio de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.**, no se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.

NOTA 20.- ADMINISTRACION DE RIESGOS

Las Compañías adoptaron la Norma Internacional de Información Financiera N° 7 (NIIF7). “Instrumentos Financieros Revelaciones”, la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la Compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y como maneja tales riesgos.

La Gerencia General es encargada del monitoreo recurrente de los factores de riesgo más relevantes para la empresa, sustentada en una metodología de evaluaciones continua. **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.** administran una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su riesgo frente a variaciones de inflación.

Riesgo de Mercado

El Riesgo de Mercado está asociado a la variación de la demanda en el sector, variación de precios, variación de costos, variación en temas regulatorios, variación de condiciones naturales.

La demanda ha tenido una recuperación poco satisfactoria tras la crisis mundial. Las Compañías utilizan como estrategia de mercado el revisar y fijar los precios mensualmente. Los precios varían acorde a la disponibilidad de los patrocinios, aforo y aceptación del público, capacidad adquisitiva de las personas, etc. Estas variaciones afectan a la Compañía, que es quien los asume y que se ven reflejados en el costo de ventas.

Riesgo Tipo de cambio

El Riesgo de Tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas que opera la compañía. **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.** maneja sus operaciones y registros contables en la moneda de curso legal en el Ecuador el dólar americano, por lo que la totalidad de sus operaciones de ingresos, costos y gastos, activos y pasivos están denominadas en dólares.

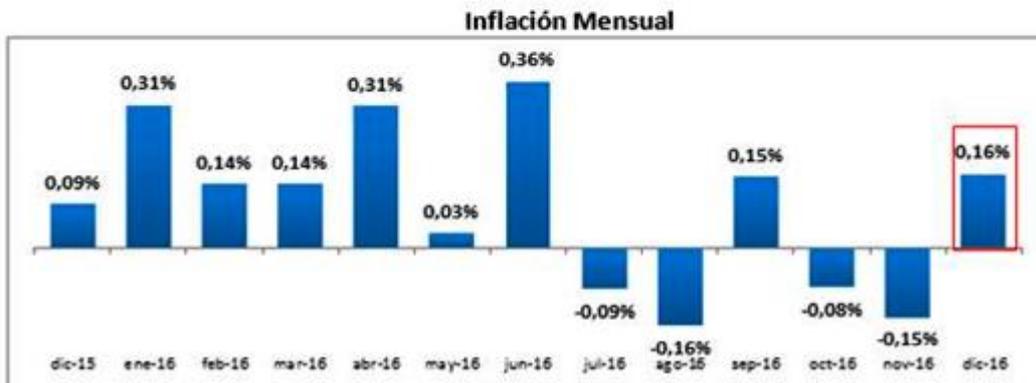
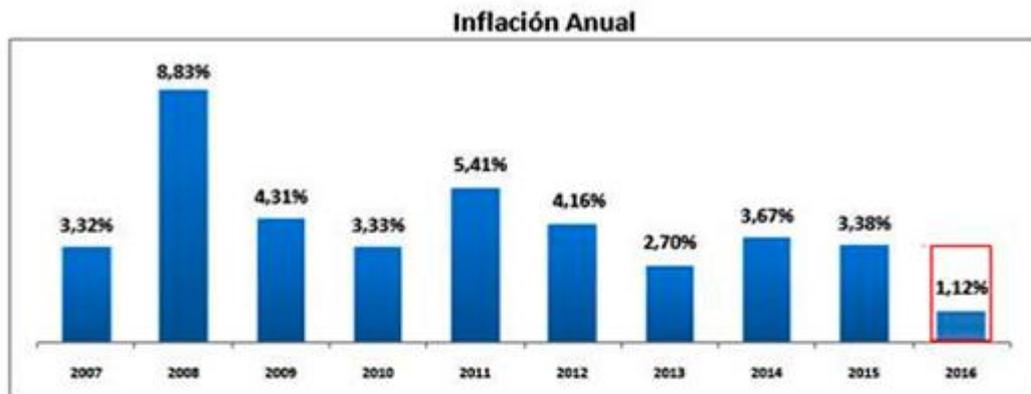
La Compañía al momento no efectúa operaciones en moneda distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjero, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene de proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Según el Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:



Riesgo de Crédito

La Compañía efectúa la mayor parte de sus ventas a clientes recurrentes cuya probabilidad de no pago es relativamente baja, en lo que se refiere a ventas a clientes independientes la Compañía toma las medidas necesarias para asegurar su cobranza tales como pagos adelantados entre otros.

Riesgo de Liquidez o Financiamiento.

El riesgo de liquidez de la Compañía es mitigado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, a través de la optimización del manejo del efectivo y equivalentes con el fin de cumplir con los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A. realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, y entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

Nota 21. CONTINGENCIAS

Revisión de Autoridades Tributarias y de Control

De la Superintendencia de Compañías del Ecuador

No se han aplicado sanciones a CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S. A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2015 y 2016.

De otras Autoridades Administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S. A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de Diciembre de 2015 y 2016.

Prestaciones Legales Laborales

Existe un pasivo contingente por el pago de Desahucio al personal de las Compañías, según el tiempo de servicio y de acuerdo con lo que dispone el Código de Trabajo, el cual podría ser pagado en casos de despido sin justa causa, por muerte o pensión de los empleados equivalente al 25% del último salario por cada año de trabajo.

Aportes a la Seguridad Social

Los pagos por aportes a la Seguridad Social y entidades relacionadas están sujetos a revisión por parte de esas entidades estatales.

Nota 22.- OTROS ASPECTOS RELEVANTES

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó el Suplemento del Registro Oficial N° 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capitales e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Nota 23. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Con la Resolución NAC DGERCGC-12-00829 del 18 de diciembre de 2012, publicada el 26 de Diciembre se modificó el formulario 101, incorporando en los casilleros 003 al 006 las operaciones de activo, pasivo, ingresos y egresos con partes relacionadas locales. Esta modificación fue una introducción a los cambios en las obligaciones formales respecto del Régimen de Precios de Transferencia que se publicaron con la Resolución NAC DGERCGC-13-00011, que indica lo siguiente:

"Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas".

“A aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 6'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe de Precios de Transferencia”.

El Artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno dice lo siguiente referente a Precios de Transferencia:

“La determinación del impuesto a la renta se efectuará por declaración del sujeto pasivo, por actuación del sujeto activo, o de modo mixto. Los contribuyentes que celebraren operaciones o transacciones con partes relacionadas están obligados a determinar sus ingresos y sus costos y gastos deducibles, considerando para esas operaciones los precios y valores de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables. Para efectos del control deberán presentar a la **Administración Tributaria, en las mismas fechas y forma que esta establezca, los anexos e informes sobre tales operaciones. La falta de presentación de los anexos e información referida en este artículo, o si es que la presentada adolece de errores o mantiene diferencias con la declaración del impuesto a la Renta, será sancionada por la propia Administración Tributaria con multa de hasta 15.000 dólares de los Estados Unidos de América**”.

La presentación de la información de operaciones con partes relacionadas se encuentra normada en el Artículo 80 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y dice lo siguiente: “**Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo al artículo correspondiente a la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y los anexos que mediante Resolución General del SRI establezca, referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo correspondiente en este Reglamento**”.

Finalmente el Artículo 259 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno norma sobre la Responsabilidad de los Auditores Externos que dice “**Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyente o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos; así como la opinión sobre la metodología y los ajustes practicados en precios de transferencia.**”

La empresa tiene operaciones con sus accionistas, el monto individual no supera el valor exigible para precios de transferencia.

**Nota 24. HECHOS OCURRIDO DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE
INFORMA**

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de Marzo 2017), no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de las Compañías, 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.