

CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA
INMOZLION S.A.

Estados Financieros
Con Informe del Auditor
Independiente

A 31 de diciembre de 2018

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.

Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
Contenido

Dictamen de los Contadores Públicos Independientes.

Estados Financieros Auditados Expresados en Dólares Americanos

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Movimiento de las Cuentas de Accionistas

Estado de Flujos del Efectivo

Notas a los Estados Financieros.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Quito, 29 de Marzo de 2019

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 2018, 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 2018, 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.

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

Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o errores, diseñamos y ejecutamos procedimientos de

auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo para no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoria obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos y condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, dichas revelaciones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que a Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoria planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

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 de la empresa, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, 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.*

Aspecto de énfasis

7. *Sin modificar nuestra opinión, tal como se describe en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, las operaciones de la Compañía, al igual que otros sectores empresariales, han sido afectadas por la desaceleración de la economía de la economía a nivel mundial y del Ecuador y por el terremoto sufrido en abril 2016; estas condiciones, entre otras, produjeron una contratación en el mercado local en el que se opera la Compañía y se considera que pueden prolongarse hasta el 2019 y sobre las cuales no se puede estimar sus efectos. La Gerencia ha tomado las acciones correspondientes para administrar en estas condiciones. Los estados financieros adjunto deben ser leídos considerando estas circunstancias.*

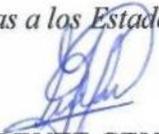


C.P.A. ECON. SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 111
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 13.704

COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLIÓN S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ACTIVO	NOTA	SALDO 31/12/2018	SALDO 31/10/2017
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalente en efectivo	3	2,980.47	68,319.81
Inventarios	4	3,584,168.78	4,408,595.35
Otros Activos Corrientes	5	0.00	50,000.00
Total Activo Corriente		3,587,149.25	4,526,915.16
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, Plantas & Equipos	6	3,550.72	3,550.72
(-) Deprec. Acumulada		(1,466.51)	(1,182.51)
Total Propiedades, Plantas & Equipos		2,084.21	2,368.21
Activo por Impuesto diferido	7	1,247.25	0.00
Total Activo No Corriente		3,331.46	2,368.21
Total Activo		3,590,480.71	4,529,283.37
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	8	53,519.22	60,468.36
Obligación con Relacionadas	9	771,488.35	1,343,016.18
Cuentas por Pagar IESS	10	3,350.09	1,667.51
Obligaciones con Empleados	11	175,978.12	73,722.44
Pasivo por Impuestos Corrientes	12	234,704.09	121,073.39
Anticipo clientes	13	334,112.93	1,764,261.59
Otros pasivos corrientes	14	202,359.37	-
Total Pasivo Corriente		1,775,512.17	3,364,209.47
PASIVO NO CORRIENTE			
Dcts por pagar largo plazo	15	20,095.59	-
Provis. Beneficios Empleados	16	11,267.14	5,687.06
Total Pasivo No Corriente		31,362.73	5,687.06
Total Pasivo		1,806,874.90	3,369,896.53
PATRIMONIO			
	17		
Capital Social		330,000.00	330,000.00
Reservas		99,273.32	69,446.71
Ganancias Acumulados		729,530.68	461,091.21
ORI		448.30	582.84
Resultados del Ejercicio		624,353.51	298,266.08
Total Patrimonio		1,783,605.81	1,159,386.84
Total Pasivo + Patrimonio		3,590,480.71	4,529,283.37

Notas a los Estados financieros son parte integrante de este informe


GERENTE GENERAL
 Srta. Gabriela León

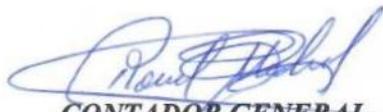

CONTADOR GENERAL
 CPA. LCD. Romel Madrid

COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLIÓN S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	<i>NOTA</i>	<i>SALDO</i> 31/12/2018	<i>SALDO</i> 31/10/2017
INGRESOS	18		
<i>Ingresos Operacionales</i>		3,821,511.38	1,749,585.64
<i>Otros Ingresos</i>		63,706.02	11,701.48
Total Ingresos		3,885,217.40	1,761,287.12
COSTO DE OPERACIÓN	19		
<i>Costo de Ventas</i>		2,312,369.04	997,796.20
Utilidad/Pérdida Bruta		1,572,848.36	763,490.92
GASTOS	19		
<i>Gastos de Venta</i>		25,312.52	20,437.10
<i>Gastos de Administración</i>		555,727.42	286,160.96
<i>Gastos Financieros</i>		691.10	539.11
<i>Otros Gastos</i>		6,763.28	4,190.94
Total Gastos		588,494.32	311,328.11
Utilidad/Pérdida antes Impuesto		984,354.04	452,162.81
<i>15% Participación Trabajadores</i>		147,653.11	67,824.42
<i>Impuesto a la Renta</i>		212,347.42	86,072.31
Resultado Neto del Ejercicio		624,353.51	298,266.08

Notas a los Estados financieros son parte integrante de este informe


GERENTE GENERAL
Srta. Gabriela León

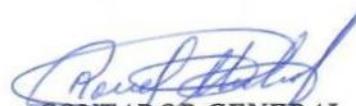

CONTADOR GENERAL
CPA. LCD. Romel Madrid

COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLIÓN S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADO NETO DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
	SOCIAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 31/12/2017	330,000.00	69,446.71	461,091.21	582.84	298,226.08	1,159,386.84
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
<i>Aumento (disminución) de capital social</i>						
<i>Otros cambios (detallar)</i>		29,826.61	298,266.08		(298,266.08)	29,826.61
<i>Ajustes Resultados. Acumulados</i>			(29,826.61)			(29,826.61)
<i>Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)</i>				(134.54)	624,353.51	624,218.97
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 31/12/2018	330,000.00	99,273.32	729,530.68	448.30	624,353.51	1,783,605.81

Notas a los Estados financieros son parte integrante de este informe


GERENTE GENERAL
 Srta. Gabriela León


CONTADOR GENERAL
 CPA. LCD. Romel Madrid

COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLIÓN S.A.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

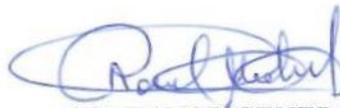
	SALDOS 31/12/2018	SALDOS 31/12/2017
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO		
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DÓLAR EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(65,339.34)	55,141.38
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	506,188.49	113,743.76
Clases de cobros por actividades de operación	2,475,164.33	1,631,732.72
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2,391,362.72	1,508,195.67
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	63,706.02	0.00
Otros cobros por actividades de operación	20,095.59	123,537.05
Clases de pagos por actividades de operación	(1,968,975.84)	(1,517,988.96)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1,825,297.02)	(1,421,279.77)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		
Pagos a y por cuenta de los empleados	(39,499.41)	
Otros pagos por actividades operación	(104,179.41)	(96,709.19)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversión en Banco		
Venta de Propiedades, Plantas & Equipos		
Adquisición de Propiedades, Plantas & Equipos		
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(571,527.83)	(58,602.38)
Aporte en efectivo por aumento de capital		
Pagos de préstamos	(571,527.83)	(58,602.38)
Financiación por préstamos a largo plazo		
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DÓLAR 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	(65,339.34)	55,141.38
PERIODO EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	68,319.81	13,178.43
PERIODO EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	2,980.47	68,319.81
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	984,354.04	452,162.81
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	208,088.91	3,507.22
Ajustes en Gastos depreciación y amortización	284.00	355.07
Ajustes por Gastos de Provisión	207,939.45	3,152.15
Otros Ajustes por partidas distintas al efectivo	(134.54)	0.00
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(686,254.46)	(341,926.27)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		137,079.82

<i>(Incremento) disminución en anticipos de proveedores</i>	50,000.00	123,537.05
<i>(Incremento) disminución en inventarios</i>	824,426.57	(390,171.27)
<i>(Incremento) disminución en otros activos</i>	(1,247.25)	0.00
<i>Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales</i>	(6,949.14)	(56,146.50)
<i>Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar</i>	(82,836.57)	(96,709.19)
<i>Incremento (disminución) en beneficios empleados</i>	(39,499.41)	5,662.31
<i>Incremento (disminución) en anticipos de clientes</i>	(1,430,148.66)	(65,178.49)
<i>Incremento (disminución) en otros pasivos</i>		
<i>Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados) act operación</i>	506,188.49	113,743.76

Notas a los Estados financieros son parte integrante de este informe



GERENTE GENERAL
Srta. Gabriela León



CONTADOR GENERAL
CPA. LCD. Romel Madrid

EMPRESA: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

(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 principal es 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.

Economía Ecuatoriana

Sin duda el hecho más relevante y positivo en lo económico, y que apunta en la dirección correcta de dar mayor participación a la iniciativa privada, particularmente a las exportaciones, es la entrada en vigencia del Acuerdo Comercial con la Unión Europea, instrumento que ha sido logrado con la persistencia y apoyo de todo el sector privado del país y con la necesaria decisión política de parte de las máximas autoridades públicas. Este acuerdo sin embargo, es sólo una herramienta, pero que para ser aprovechada de mejor manera requiere de una agenda de competitividad que mejore las condiciones de producción y exportación en el país.

Los efectos de los cambios en la economía ecuatoriana, y de las reformas tributarias y laborales han generado en todos los sectores económicos:

- a) Una disminución de sus operaciones
- b) Una lenta rotación de los inventarios y en la cobranza de los clientes; y
- c) Una disminución en la rentabilidad.

Las situaciones antes indicadas podrían afectar la situación financiera, liquidez y rentabilidad del sector empresarial.

Durante los años 2017 y 2018, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación 0.20% y 0.33%, aproximadamente para éstos años, respectivamente

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 d 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 contable 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 enmarcaran 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 trasladaran 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.

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

PASIVOS:

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 integro 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 2018 es el siguiente:

CODIGO	CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017
1.1.1.1.	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
1.1.1.2	BANCOS		
1.1.01.02.003	BANCO GUAYAQUIL CTA CTE 26926033	2,926.57	63,823.27
1.1.01.02.004	BANCO GUAYAQUIL CTA AHORROS 27010347	53.90	4,496.54
	Suman Bancos	2,980.47	

		<u>68,319.81</u>
TOTAL	<u>2,980.47</u>	<u>68,319.81</u>

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

NOTA 4.- INVENTARIOS

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS 31/12/2018	SALDOS 31/12/2017
DEPARTAMENTOS PARA LA VENTA		
Proyecto Bolshoi	157,180.10	157,180.10
Proyecto Belle Ville	2,182,936.03	0.00
OBRAS EN PROCESO		
Proyecto Belle Ville	0.00	4,251,415.25
Proyecto Le Boulevard	1,244,052.65	
TOTAL	<u>3,584,168.78</u>	<u>4,408,595.35</u>

La empresa tiene el departamento en la BOLSHOI desde el año anterior sin vender, Departamentos a la venta Proyecto Belle Ville y obras en Proceso en Proyecto Le Boulevard.

NOTA 5.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS 31/12/2018	SALDOS 31/12/2017
ACTIVOS FINANCIEROS		
Anticipo Proveedores	0.00	50,000.00
TOTAL	<u>0.00</u>	<u>4,408,595.35</u>

NOTA 6.- PROPIEDADES, PLANTAS & EQUIPOS

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CODIGO	CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017
COSTOS			
1.2.01	PROPIEDADES, PLANTAS & EQUIPOS		
1.2.01.05	MUEBLES & ENSERES	3,550.72	3,550.72
	SUMA COSTO HISTORICO PROP. PLAN. EQUIP.	3,550.72	3,550.72
1.2.02	(-) DEPRECIACION ACUMULADA		
1.2.02.01.002	DEPREC. ACUM. MUEBLES & ENSERES	(1,466.51)	(1,182.51)
	TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA P. P & E.	(1,466.51)	(1,182.51)
TOTAL VALOR	TOTAL	2,084.21	2,368.21

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

NOTA 7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017	
1.2.05.02	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1,247.25	0.00
	TOTAL ACTIVOS POR IMP DIFERIDOS	1,247.25	0.00

PASIVO CORRIENTE

NOTA 8.- PROVEEDORES

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017	
2.1.03.01.019	OCTANS	0.00	6,949.14
2.1.03.01.031	SR.A CARMITA DE VARGAS DEP 102 BOLSHOI	53,519.22	53,519.22
	TOTAL PROVEEDORES LOCALES	53,519.22	60,468.36

La empresa tiene los proveedores que le prestan bienes y servicios en el caso de la SRA. CARMITA DE VARGAS se generó la deuda por devolución de un departamento y no ha sido cancelada la obligación desde el ejercicios anteriores, la empresa manifiesta que se cancelará la deuda sin intereses cuando se venda el departamento; la empresa no aplicó el financiamiento.

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	NIIF 31/12/2018	NIIF 31/12/2017
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		
GABRIELA LEON (EDIF. BOSSANO)	0.00	437,124.21
HENRY ZWIRN (EDIF. BOSSANO)	0.00	905,891.97
ING CARLOS ELIZALDE (EDIF BOLSHOI)	1,000.00	0.00
GABRIELA LEON (LE BOULEVARD)	612,840.95	0.00
HENRY ZWIRN (LE BOULEVARD)	157,647.40	0.00
TOTAL CTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	771,488.35	1,343,016.18

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

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR – IESS

El saldo al 31 de Diciembre de 2018 es el que sigue:

CODIGO	CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017
2.1.4.	CUENTAS POR PAGAR IESS		
2.1.07.02.001	APORTE IESS	3,350.09	1,667.51
	TOTAL...	3,350.09	1,667.51

Son obligaciones Patronales que la empresa debe cumplir con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social hasta el 15 del siguiente mes.

NOTA 11.- OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CODIGO	CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017
---------------	---------------	--------------------------------	--------------------------------

2.1.07.02.008	PROVISION DECIMO TERCERO	234.36	643.33
2.1.07.02.009	PROVISION DECIMO CUARTO	656.65	802.00
2.1.07.02.010	UTILI EX/EMPLEAD X PAGAR 2016	0.00	4,452.69
2.1.07.02.011	HONORARIOS GERENTE	27,434.00	0.00
2.1.07.05.001	POR PAGAR DEL EJERCICIO	147,653.11	67,824.42
	TOTAL...	175,978.12	73,722.44

Son obligaciones Patronales que la empresa debe cumplir con sus empleados en el caso de utilidades de ejercicio hasta el 15 de Abril del 2019.

NOTA 12.- PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CODIGO	CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017
2.1.07.01.001	IVA POR PAGAR		
2.1.07.01.002	IMPUESTO RENTPOR PAG. EJERCICIO	183,237.51	86,072.31
2.1.07.01.015	FORMULARIO 103	2,775.64	3,517.27
2.1.07.01.016	FORMULARIO 104	1,794.22	808.08
2.1.07.01.018	CONVENIO IMPTO RENTA	34,741.56	30,675.73
2.1.07.01.019	CONVENIO 1ER ANTICIPO IMPTO RENTA	6,114.24	0.00
2.1.07.01.020	CONVENIO 2DO ANTICIPO IMPTO RENTA 1	6,040.92	0.00
	TOTAL IMPUESTOS CORRIENTES	234,704.09	121,073.39

Son obligaciones de la empresa con el fisco generado por el giro normal del negocio.

NOTA 13.-ANTICIPO CLIENTES

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

	CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017
2.1.07.09.030	ADICIONALES CLIENTES		46,387.06
2.1.07.10.054	SR W.JACOME DEP 407	25,000.00	0.00

2.1.07.10.054			
2.1.07.10.056	ALAN PEREZ DEP 805	17,562.93	0.00
2.1.07.10.057	SR DIAZ DAVID DEP 307	40,000.00	0.00
2.1.07.10.058	SR JORGE MORA DEP 606	135,000.00	0.00
2.1.07.10.060	V. MONCAYO DEP 1004	50,000.00	0.00
2.1.07.10.061	SRA. VERA TANLLY DEP 206	5,000.00	0.00
2.1.07.10.062	SRA. XIMENA SANCHEZ DEP 804	10,000.00	0.00
2.1.07.10.063	SR RUFFO ZURITA DEP 902	46,550.00	0.00
2.1.07.10.064	SRA. LORENA BARCIA DEP 802	5,000.00	0.00
2.1.07.10.028	PROPORCIONAL POR LIQUIDAR CLIENTES	0.00	1,717,874.53
TOTAL ANTICIPO CLIENTES		334,112.93	1,764,261.59

Proviene de los clientes de la compañía con la finalidad de adquirir un bien inmueble que está en proceso de construcción.

NOTA 14.- PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CODIGO	CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017
2.1.07.13.001	PROVISIÓN GASTOS PROYECTO BELLEVILLE	200,000.00	0.00
2.1.07.13.002	CONVENIO PAGO MUNICIPIO	2,359.37	0.00
TOTAL		202,359.37	0.00

PASIVO NO CORRIENTE

NOTA 15.- CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CODIGO	CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017
2.2.01.01	CONVENIO IMP RENTA 2017	11,580.48	

2.2.01.03	CONVENIO 1ER ANTICIPO IMPTO RENTA	4,076.14	
2.2.01.04	CONVENIO 2DO ANTIP IMTO RENTA	4,438.97	
	TOTAL	20,095.59	0.00

NOTA 16.- PROVISIONES

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CUENTAS	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017
PROVISIONES		
Jubilación Patronal	4,274.11	2,204.05
Desahucio	6,993.03	3,483.01
TOTAL	11,267.14	5,687.06

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

NOTA 17.- PATRIMONIO

El total del patrimonio al 31 de Diciembre de 2018 se compone de:

CODIGO	CUENTA	SALDO AL 31-12-2018	SALDO AL 31-12-2017
3.1.01	CAPITAL SOCIAL	330,000.00	330,000.00
3.2.01	RESERVA LEGAL	99,273.32	69,446.71
3.4.01	GANACIAS ACUMULADAS AÑOS ANTERIORES	729,530.68	461,091.21
3.6.01	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS	448.30	582.84
3.5.01	GANANCIA NETA DEL PERIODO	624,353.51	298,266.08
	TOTAL...	1,783,605.81	1,159,386.84

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	Nº 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 se apropió la reserva legal del ejercicio 2017 en US\$ 29,826.61

UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad contable de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.**, fue de US\$984,354.04 antes de impuesto a la Renta y participación trabajadores, y de un valor de US\$624,353.51 de utilidad neta.

NOTA 18.- INGRESOS OPERACIONALES – VENTAS

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	NIIF 31/12/2018	NIIF 31/12/2017
INGRESOS DE ACTIVID. ORDINARIAS		
Total de Ingresos de Actividades Ordinarias	3,821,511.38	1,761,287.12
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
INTERESES GANADOS	7.36	0.00
SERVICIOS	4,200.00	0.00
VARIOS	59,498.66	0.00
TOTAL INGRESOS	3,885,217.40	1,761.287.12

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.

NOTA 19.- COSTO DE VENTAS

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	SALDOS
	NIIF 31/12/2018	NIIF 31/12/2017
COSTO DE VENTAS		
COSTO DE OBRA TERMINADA	2,312,369.04	997,796.20
TOTAL COSTO DE VENTAS	2,312,369.04	997,796.20

Los costos corresponden al total de ventas es alrededor del 61% de la venta.

NOTA 19.- GASTOS

El saldo al 31 de Diciembre 2018 es el siguiente:

CUENTAS		SALDOS	SALDOS
		31-12-2018	31-12-2017
GASTOS DE VENTA			
5.2.01.01	COMISIONES	20,369.56	15,475.24
5.2.01.02	PUBLICIDAD	4,942.96	4,961.86
	TOTAL GASTOS DE VENTAS	25,312.52	20,437.10
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
5.2.02.01.01	SUELDO	44,963.52	84,818.00
5.2.02.01.03	APORTE PATRONAL	5,463.12	10,305.40
5.2.02.01.04	BENEFICIOS SOCIALES	3,855.48	10,068.22
5.2.02.01.05	VACACIONES	-	619.73
5.2.02.01.06	FONDO RESERVA	2,879.41	2,503.07
5.2.02.01.09	SUELDO GERENTE GENERAL(MARZO LIQUID	90,000.00	-
5.2.02.01.10	APORTE PATRONAL ASUME EMPRESA GERE	15,840.00	-
5.2.02.02.01	MANTENIMIENTO Y REPACION	8,295.41	698.46
5.2.02.02.02	AGUA LUZ TELEFONO	825.00	900.90
5.2.02.02.03	SUMINISTROS Y MATERIALES DE OFICINA	1,483.40	1,003.94
5.2.02.02.04	HONORARIOS	4,100.00	6,190.00
5.2.02.02.05	MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTO	745.00	314.00
5.2.02.02.06	DEPRECIACIONES	284.00	248.57
5.2.02.02.07	PROVIISION GASTOS	200,000.00	-
5.2.02.02.09	IVA AL GASTO	18,169.11	17,746.73
5.2.02.02.11	MOVILIZACIONES	491.84	645.26
5.2.02.02.12	GASTO DE GESTION	2,479.53	4,553.01
5.2.02.02.14	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES	17,018.04	10,961.54
5.2.02.02.15	VARIOS ADMINISTRATIVOS	103,430.71	110,780.40
5.2.02.02.19	GTS MANT EDIF BOLS ADMINISTR	3,921.94	5,395.86
5.2.02.02.20	ALICUOTAS EDIFCIO BELLEVILLE	26,492.92	15,289.04
5.2.02.02.21	GASTO PROVISION JUBILACION	1,824.83	610.50
5.2.02.02.22	GASTO PROVISION DESAHUCIO	3,164.16	2,508.33
	TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	555,727.42	286,160.96
GASTOS FINANCIEROS			
5.2.03.01	BANCARIOS	234.55	539.11
5.2.03.	INTERESES	456.55	-
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS	691.10	539.11
OTROS GASTOS			
5.2.04.01	INTERES CONVENIO PATENTE/1.5 XMIL	471.84	-
5.2.04.02	MULTA E INTERES FISCAL	-	1,293.40
5.2.04.03	INTERES CONVENIO IMPTO RENTA	6,291.44	2,897.54
	TOTAL OTROS GASTOS	6,763.28	4,190.94
	TOTAL GASTOS	588,494.32	311,328.11

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

NOTA 20.- 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 21.- 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 cuál es 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 22.- 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.

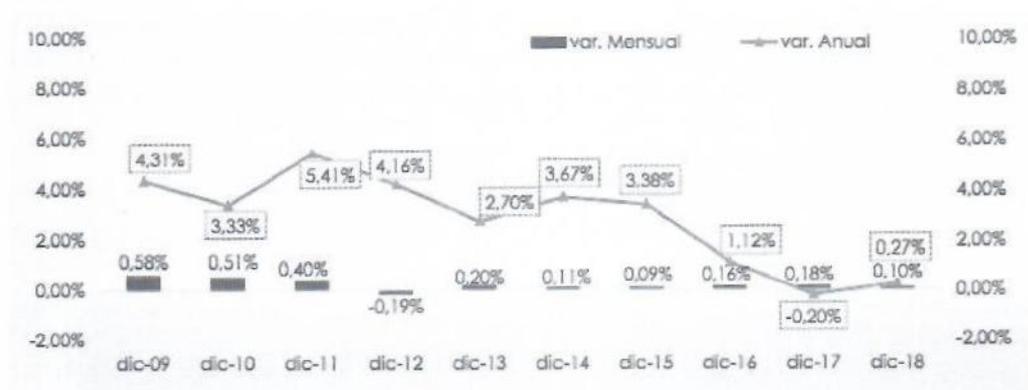
La Compañía al momento no efectúa operaciones en moneda distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjero, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

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 23. 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 el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2018.

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 2018.

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 24.- 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, 25% año 2018.

- 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 capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Nota 25. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Con la Resolución NAC DGRCGC-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 DGRCGC-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".

"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 26. HECHOS OCURRIDO DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (29 de Marzo 2018), 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.

Nota 27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la gerencia y serán presentados a la Junta General de Socios.


GERENTE GENERAL
Srta. Gabriela León


CONTADOR GENERAL
CPA. LCD. Romel Madrid