



EMPRESA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
INMOZLION S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE
DICIEMBRE 2015

INDICE

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015	
Estados de Resultados Integral para el año que termina el 31 de diciembre de 2015	
Estados de Flujo de Efectivo para el año que termina el 31 de diciembre de 2015	
Estados de Cambios en el Patrimonio para el año que termina el 31 de diciembre de 2015.	
Políticas Contables y Notas Explicativas a los Estados Financieros para el año que termina el 31 de diciembre de 2015.	

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía/Entidad	-	INMOZLION S.A.

EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Para los años que terminan el
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS		Nota		Diciembre 31 2015	Diciembre 31 2014
Activos Corrientes					
4	Efectivo y equivalente Efectivo	243,273.47		168,700.98	
5	Cuentas x Cobrar Clientes	0.00		1,369,774.21	
5	Otras Cuentas x Cobrar	0.00		1,500.00	
5	Anticipo Proveedores	94,789.07		0.00	
6	Construcción Proceso	3,443,994.39		0.00	
6	Inventario Departamento venta	157,180.10		0.00	
6	Impuestos Corrientes	0.0		535.85	
Total Activos Corrientes		3,939,237.03		1,540,511.04	
Activos no corrientes					
7	Propiedad, planta y equipo	3,550.72		3,550.72	
	(-) Depreciación acumulada	(578.87)		(223.80)	
7	Activos por Impuestos Diferidos	21,538.35		0.00	
Total activos no corrientes		24,510.20		3,326.92	
Total Activos		3,963,747.23		1,543,837.96	

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. Gabriela León G.
Gerente General

CPA Lic. Romel Madrid Garcés
Contador

EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLON S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Para los años que terminan el 31 diciembre 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO
Nota
Diciembre 31 2015
Diciembre 31 2014

Pasivos Corrientes			
Proveedores	8	55,000.61	209,722.00
Impuestos corrientes por pagar	9	24,160.58	76,827.77
Obligaciones laborales	9	3,420.19	75,485.24
Citas por pagar relacionadas	9	101,000.00	875,761.13
Adicionales Clientes	9	14,553.78	0.00
Anticipo clientes	9	628,615.10	0.00
Provision Gts. Y Cost. Edit. Bolsas	9	0.00	40,000.00
Total Pasivos Corrientes		826,750.26	1,277,796.14
Pasivos no Corrientes			
Provision Jubilación / Desahucio	10	2,269.96	647.40
Total Pasivos		829,020.22	1,278,443.54

PATRIMONIO

Capital social	11	238,100.00	83,100.00
Reserva Legal	11	34,622.36	0.00
Aporte Futuras Capitalizaciones	11	2,798,123.07	0.00
Resultados acumulados	11	63,881.56	346,223.57
Total Patrimonio		3,134,727.01	265,394.42
Total Pasivo y Patrimonio		3,963,747.23	1,543,837.96

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sra. Gabriela León G.
Gerente General

CPA Lic. Romel Madrid Garcés
Contador



EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Para los años que terminan el
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota Diciembre 31, 2015 Diciembre 31, 2014

Unidad/ pérdida	Neta del Periodo			
Ingreso por Proyectos	12	0.00	4,108,334.69	
Costo de proyecto terminado	13	0.00	3,495,442.78	
Otros Ingresos Actividades ordinarias	15	32,886.47	29,559.65	
Gastos Operacionales				
Administrativos y de ventas	14	137,070.74	152,117.64	
Financieros/bancarios	16	452.86	254.08	
Otros gastos	15	691.70	0.32	
		(105,328.83)	490,079.52	

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sra. Gabriela León G.
Gerente General

CPA Lic. Romel Madrid Garcés
Contador

INMOZLION S.A.
CONSTRUCTORA
Tel.: 022 924 107 / 0999 047 437

INMOZLION S.A.
CONSTRUCTORA
Tel.: 022 924 107 / 0999 047 437

EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLON S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

Para los años que terminan el
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	2.047.987,97	781.586,96
Pagado a proveedores	(3.675.143,70)	(1.054.267,71)
Otros entradas de efectivo	(278.453,63)	492.178,05
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(1.906.609,35)	(219.497,30)

Flujo de Actividades de Inversión:		
Otras entradas de Efectivo	157.180,10	0,00
Flujos de Actividades de Financiamiento		
Aporte en efectivo por aumento de capital	2.953.123,07	0,00
Pago préstamo	(40.000,00)	(91.158,91)
Otras entradas efectivo	(74.761,13)	0,00
Efectivo neto de actividades de Financiamiento	2.138.361,94	(91.158,91)

Aumento (disminución) neto de efectivo	74.572,49	128.338,39
Efectivo al principio del año	168.700,98	40.362,59
Efectivo al fin del año	243.273,47	168.700,98

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sra. Gabriela León G.
Gerente General

CPA Lic. Romel Madrid Garcés
Contador

EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO: CONCILIACIÓN
 Para los años que terminan el
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Utilidad neta y resultado integral del año	(105.328,83)	490.079,52
Depreciaciones	355,07	2.098,53
Cambios netos en capital de trabajo:		
Otras cuentas por cobrar	1.369.774,21	(1.369.774,21)
Otras Cuentas Por Cobrar	(93.289,07)	0,00
Productos, Obras en Proceso/Ejecución	(3.443.994,39)	2.093.152,41
Anticipo proveedores	535,85	0,00
Proveedores	(279.453,63)	144.647,57
Otras Obligaciones Corrientes	644.791,44	(1.199.562,68)
Otros Activos/pagos	0,00	29.333,22
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(1.906.609,35)	(219.497,30)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sra. Gabriela León G.
 Gerente General

CPA Lic. Romel Madrid Garcés
 Contador



EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Para el año que termina el
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Capital Social	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014	83,100.00	147,672.06
Incremento de capital al 31 diciembre 2015	155,000.00	155,000.00
Reserva Legal	34,622.36	34,622.36
Aporte Futuras capitalizaciones	2,798,123.07	2,798,123.07
Pérdida neta y resultado integral del año	(83,790.48)	(83,790.48)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	3,070,845.43	63,891.58

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Sra. Gabriela León G.
 Gerente General

CPA Lic. Romel Madrid Garcés
 Contador General



POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA

EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CONTENIDO:

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015.....	3
Estados de Resultados Integrales para e año que termina 31 de diciembre 2015.....	4
Estado de Flujo del Efectivo para el año que termina el 31 de diciembre de 2015.....	5,6
Estado de Evolución del Patrimonio para el año que termina el 31 de diciembre 2015.....	7
Nota 1 – Operaciones.....	11
Nota 2 – Bases de operación y políticas contables.....	11
Nota 3 - Estimados y criterios contables significativos.....	15
Nota 4 – Efectivo y equivalente de efectivo.....	16
Nota 5 – Cuentas por Cobrar y Otras cuentas.....	16
Nota 6 – Obras En Ejecución.....	16
Nota 7 – Propiedad, planta y Equipo.....	16
Nota 8 – Cuentas y Dcts por Pagar proveedores.....	17
Nota 9 – Otras obligaciones Corrientes.....	17
Nota 10- Pasivos no Corrientes, provisiones.....	17
Nota 11- Patrimonio.....	17
Nota 12- Ingresos.....	18
Nota 13- Costo de Ventas.....	18
Nota 14- Gastos Administrativos y Ventas.....	19
Nota 15- Otros Ingresos Y egresos.....	19

Nota 16- Contingentes.....	19
Nota 17- Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.....	20
Nota 18-Aprobación de estados financieros.....	20

EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION SA

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2015

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

NOTA 1 – Operaciones

La Compañía Constructora e Inmobiliaria INMOZLION SA., fue constituida en la República del Ecuador, el 13 de enero de 2011, en la ciudad de Quito, calle Suiza N33-90 y Noruega. Registro Mercantil el 27 de abril 2011. Por lo tanto se rige por la Ley de Compañías y de más Leyes y estatutos de la república del Ecuador.

Su actividad principal, es la construcción, intermediación en la compra y venta de proyectos inmobiliarios, administración de proyectos inmobiliarios, así como arrendamiento de inmuebles.

NOTA 2 – Bases de elaboración y políticas contables

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 al 31 de diciembre de 2015 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía, posteriormente serán 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 expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

c) efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Activos Financieros: Cuentas y Documentos Por Cobrar- Se registran al costo amortizado, por la venta de los inmuebles, principalmente, en vista de que al 31 de diciembre de 2015 no existe cuentas y documentos comerciales por cobrar, que se relacionen con clientes, ya el proyecto se entrega en diciembre de 2016. Las otras cuentas por Cobrar, constituyen anticipos a proveedores, realizados en diciembre de 2015.

Las cuentas por cobrar comerciales, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

e) Propiedades, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de la propiedad, planta y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las vidas útiles estimadas de propiedad, planta y equipos son las siguientes:

Las ganancias y pérdidas por la venta de propiedades, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

f) Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de operación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

g) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

h) Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables para el ejercicio 2015, la cual se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas

el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podrá ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto diferido

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Se reconocen activos por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan la ganancia fiscal.

i) Beneficio a los empleados

1. Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

i. Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios de la Compañía. Se aprovisionan y/o pagan de acuerdo a las políticas internas establecidas por la Compañía.

ii. Décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

j) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos son registrados al producirse la venta de los bienes inmuebles o servicios y ha cambiado la propiedad, el control etc. del mismo.

k) Aplicación de Costos y Gastos:

Los costos y gastos son de conocimiento y autorizados por la administración, constituyéndose responsables de los mismos.

En los costos y gastos están considerados todos los pagos en egresos que constituyen lo operativo (construcción), administrativo y financiero principalmente.

NOTA 3 - Estimados y criterios contables significativos

Estimados y criterios contables críticos

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las requieren un alto grado de juicio por parte de las Administración. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

a) *Provisión por deterioro de cuentas por cobrar*

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos.

NOTA 4 – Efectivo y equivalente de efectivo

Caja		
Bancos(1)		
Total		
	2015	2014
	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	0,00	0,00
	243.273,47	168.700,98
	243.273,47	168.700,98

(1)Corresponde a saldo de cuenta corriente en instituciones financieras locales.

NOTA 5 – Cuentas por cobrar clientes y Otras Ctas.

Clientes		
Anticipo proveedores		
Varias Cuentas Por Cobrar		
Total		
	2015	2014
	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	0,00	1.369.774,21
	94.789,07	0,00
	0,00	1.500,00
	94.789,07	1.371.274,21

NOTA 6 – Productos en Proceso-Obras en Ejecución

Obras en ejecución/ Proceso		
Obras terminadas Dep. Vta.		
Impuestos retenidos		
Total		
	2015	2014
	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	3.443.994,39	0,00
	157.180,10	535,85
	0,00	535,85
	3.601.174,49	535,85

NOTA 7 – Propiedad, planta y equipo

Muebles y Enseres		
(-)Depreciación Acumulada Mue y Ens.		
Total		
	2015	2014
	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	3.550,72	3.550,72
	(578,87)	(223,80)
	2.971,85	3.326,92

El Capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 asciende a US\$238.100,00 repartido en 330.000 acciones con un valor nominal de U\$1,00 cada una. El Capital por cobrar es de \$ 91.900. Total de capital Suscrito por \$ 330.000 dólares.

a) Capital Social

NOTA II – Patrimonio

Total	2.269,96	647,40
Provisión Desahucio	423,09	163,06
Provisión Jubilación Patronal	1.846,87	484,34

NOTA III – Pasivo No Corriente

Total	771.749,65	924.865,59
Retenciones por pagar	24.160,58	6.483,75
Obligaciones patronales	3.420,19	1.973,31
Cuentas por pagar Socios	101.000,00	875.761,13
Anticipo clientes	643.168,88	0,00
Provisión Gastos	0,00	40.000,00

NOTA 9 – Otras Obligaciones Corrientes

Diciembre 31, 2015 Diciembre 31, 2014

Total	55.000,61	209.722,00
Proveedores Locales	55.000,61	209.722,00
Diciembre 31, 2014		2014
Diciembre 31, Diciembre 31,		

NOTA 8 – Cuentas y Dets Por Pagar- Proveedores

b) Reserva Legal

De acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Compañías, se debe tomar de la utilidad anual de la empresa al menos el 10% para apropiar la reserva legal hasta que la misma alcance el 50% del capital social.

c) Aporte Futuras Capitalizaciones

Consiste en los préstamos realizados por los accionistas, para la ejecución del proyecto y que se considera como aportes extras para capitalizar en el futuro.

d) Resultados Acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permitan identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con la reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disponibilidad de los accionistas.

NOTA 12 – Ingresos

	2015	2014
Ingresos por venta del proyecto	0,00	4.108.334,69
Total	0,00	4.108.334,69

NOTA 13 – Costo de Ventas

	2015	2014
Costo de proyecto Bolshoi	0,00	3.495.442,78
Total	0,00	3.495.442,78

NOTA 14 – Gastos administrativos y Ventas

	2015	2014
Comisiones, publicidad	21,370.76	1,600.00
Sueldos y salarios	52,689.94	56,787.48
Suministros y materiales	1,412.87	1,156.80
Mantenimiento y reparación mobiliario	260.83	210.16
Agua, Luz, Teléfono	833.78	713.26
Honorarios	450.00	8,139.34
Mantenimiento Equipo Computo	503.13	1,625.69
Depreciaciones Vehículo	355.07	2,098.53
Mantenimiento Vehículo	0.00	2,099.98
IVA Gasto	7,748.36	5,424.97
Movilizaciones	515.43	5,360.61
Gastos Gestión	2,148.11	904.06
Impuestos y Contribuciones	5,201.24	3,987.53
Provision Costos Gastos	0.00	40,000.00
Varos Administrativos	5,994.01	838.32
Otros servicios	5,200.00	10,390.52
Seguridad y Vigilancia	0.00	9,628.31
Subsidio patronal	1,382.53	484.34
Desahucio	260.03	160.06
Mantenimiento edificio	30,766.65	2,059.26
Total	137,070.74	152,117.64

NOTA 15 – Otros ingresos y egresos

	2015	2014
Intereses Bancarios	2,798.06	1,893.77
Varios	30,088.41	27,665.88
Total otros ingresos	32,886.47	29,559.65
Bancarios y otros intereses	452.86	254.08
Intereses y multas	691.70	0.32
Total otros gastos	1,144.56	254.40

NOTA 16 – Contingentes

A la fecha de cierre y emisión de los estados financieros no existen contingencias informadas por la Administración de la Compañía que afecten materialmente las cifras de los mismos.

NOTA 17- Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 18- Aprobación estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Socios, para su aprobación.

Sra. Gabriela León G.
Gerente General

CPA Lic. Romel Madrid
Contador

