



**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE
DICIEMBRE 2016**

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
INMOZION S.A.**

EMPRESA

INDICE

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016	
Estados de Resultados Integral para el año que termina el 31 de diciembre de 2016	
Estados de Flujo de Efectivo para el año que termina el 31 de diciembre de 2016	
Estados de Cambios en el Patrimonio para el año que termina el 31 de diciembre de 2016.	
Políticas Contables y Notas Explicativas a los Estados Financieros para el año que termina el 31 de diciembre de 2016.	

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 2016	Diciembre 31 2015
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalente Efectivo	4	13,178.43	243,273.47
Cuentas x Cobrar Clientes	5	187,079.82	0.00
Otras Cuentas x Cobrar	5	0.00	0.00
Anticipo Proveedores	5	450.92	94,789.07
Construcción Proceso	6	123,086.13	3,443,994.39
Inventario Departamento venta	6	3,861,243.98	157,180.10
Impuestos Corrientes	6	157,180.10	0.00
Total Activos Corrientes		4,342,219.32	3,939,237.03
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo	7	3,550.72	3,550.72
(-) Depreciación acumulada		(933.94)	(578.87)
Activos por Impuestos Diferidos	7	461.74	21,536.35
Total activos no corrientes		3,078.52	24,510.20
Total Activos		4,345,297.90	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 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota
Diciembre 31
2016
Diciembre 31
2015

PASIVO Y PATRIMONIO
PASIVO

Pasivos Corrientes	8	112,660.24	55,000.61
Proveedores	9	95,054.44	24,160.58
Impuestos corrientes por pagar	9	2,493.80	3,420.19
Obligaciones laborales	9	3,060,558.68	101,000.00
Clas por pagar relacionadas	9	31,242.51	14,553.78
Adicionales Clientes	9	74,078.89	628,615.10
Anticipo clientes	9	9,079.78	0.00
Otros Pasivos Corrientes	9		
Total Pasivos Corrientes		3,481,286.92	826,750.26
Pasivos no Corrientes	10	3,011.25	2,269.96
Provisión Jubilación / Desahucio			
Total Pasivos		3,484,298.17	829,020.22

PATRIMONIO

Capital social	11	330,000.00	238,100.00
Reserva Legal	11	34,622.36	34,622.36
Aporte Futuras Capitalizaciones	11	0.00	2,798,123.07
Resultados acumulados	11	498,377.31	63,881.58
Total Patrimonio		860,999.73	3,134,727.01
Total Pasivo y Patrimonio		4,345,297.90	3,963,747.23

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, 2016 Diciembre 31, 2015

Ingreso por Proyectos	12	1,805,723.75	0,00
Costo de proyecto terminado	13	1,015,949.40	0,00
Otros Ingresos Actividades ordinarias	15	2,226.47	32,886.47
Gastos Operacionales			
Administrativos y de ventas	14	146,135.28	137,070.74
Financieras/bancarios	15	636.30	452.86
Otros gastos	15	4,438.85	691.70
Utilidad/ pérdida Nota del Periodo		640,790.81	(105,328.83)
15% Participación Trabajadores	15	96,118.62	0,00
Impuesto Renta	15	91,089.79	0,00
Saldo Utilidad del ejercicio	15	453,572.40	(105,328.83)

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

Sra. Gabriela León G.
 Gerente General

CPA Lic. Romel Madrid Garós
 Contador



EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	1,261,280.86	2,047,987.97
Pagado a proveedores	(1,206,864.03)	(3,675,143.70)
Otros entradas de efectivo	0.00	(279,453.63)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	54,416.83	(1,906,609.35)

Flujo de Actividades de Inversión::		
Otras entradas de Efectivo	0.00	157,180.10
Flujos de Actividades de Financiamiento		
Aporte en efectivo por aumento de capital	0.00	2,953,123.07
Pago préstamo	0.00	(40,000.00)
Otras entradas (salidas) efectivo	(284,511.87)	(774,761.13)
Efectivo neto de actividades de Financiamiento	(284,511.87)	(2,138,361.94)

Aumento (disminución) neto de efectivo	(230,095.04)	74,572.49
Efectivo al principio del año	243,273.47	168,700.98
Efectivo al fin del año	13,178.43	243,273.47

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, 2016	Diciembre 31, 2015	
Utilidad neta y resultado integral del año	640,790.81	(105,328.83)	Ajuste por Depreciaciones, provisiones
Cambios en Activos y Pasivos:			
(Incremento) disminución Cuentas por cobrar	(187,079.82)	(1,369,774.21)	(Incremento) disminución Otras Cuentas Por Cobrar
(Incremento) disminución Anticipo proveedores	(28,747.98)	535.86	(Incremento) disminución) Clases por pagar comerciales
(Incremento) disminución) Otros Pasivos	(12,052.58)	644,791.44	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	54,416.83	(1,906,609.35)	

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.

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

	ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	
	Saldo al 31 de diciembre del 2015	Saldo al 31 de diciembre del 2016
Capital Social	330,000.00	364,622.36
Resultados Acumulados	0.00	496,377.37
Total	330,000.00	860,999.73
	453,572.40	461.74
	34,622.36	(105,328.83)
	147,672.06	461.74
	34,622.36	461.74
	147,672.06	461.74
	(105,328.83)	461.74
	461.74	461.74
	461.74	461.74

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

Sra. Gabriela León G.
Gerente General

CPA Lic. Romel Madrid Garcés
Contador General



Tel.: 022 924 107 / 0999 047 437

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CONTENIDO:

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016.....	3-4
Estados de Resultados Integral para el año que termina el 31 de diciembre de 2016	5
Estados de Flujo de Efectivo para el año que termina el 31 de diciembre de 2016	6,7
Estados de Evolución Patrimonio para el año que termina el 31 de diciembre de 2016.....	8
NOTA 1 – Operaciones.....	10
NOTA 2 – Bases de elaboración y políticas contables	10
NOTA 3 - Estimados y criterios contables significativos.....	14
NOTA 4 – Efectivo y equivalente de efectivo	15
NOTA 5 – Cuentas por cobrar clientes y Otras Ctas.	15
NOTA 6 – Productos en Proceso-Obras en Ejecución	15
NOTA 7 – Propiedad, planta y equipo	16
NOTA 8 – Cuentas y Dcts Por Pagar- Proveedores	16
NOTA 9 – Otras Obligaciones Corrientes	16
NOTA 10.-Pasivo no corriente.....	16
NOTA 11 – Patrimonio	16
NOTA 12 –Ingresos.....	17
NOTA 13 – Costo de Ventas.....	18
NOTA 14 – Gastos administrativos y Ventas	18
NOTA 15 – Contingentes.....	18
NOTA 16– Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa	18
NOTA 17– Aprobación estados financieros	19

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 2016 existe cuentas y documentos comerciales por cobrar, que se relacionen con clientes, que tienen abonado el 50% y más del valor de venta, se les considera en diciembre para el avance de obra. Las otras cuentas por Cobrar, constituyen anticipos a proveedores, realizados en diciembre de 2016.

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 período 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 2016, 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 podría 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 Administraciones.

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.



Total	2.616,78	2.971,85
Muebles y Enseres	3.550,72	3.550,72
(-) Depreciación Acumulada Mue y Ens.	(933,94)	(578,87)

Diciembre 31, 2016 **Diciembre 31, 2015**

NOTA 7 – Propiedad, planta y equipo

Total	4.018.885,82	3.601.174,49
Impuestos Diferidos	461,74	0,00
Obras terminadas Dep. Via.	157.180,10	157.180,10
Obras en ejecución/ Proceso	3.861.243,98	3.443.94,39
Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	

NOTA 6 – Productos en Proceso-Obras en Ejecución

Total	311.067,79	94.789,07
Anticipo proveedores	123.537,05	94.789,07
Clientes	187.079,82	0,00
Varias Cuentas Por Cobrar	450,92	0,00
Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	

NOTA 5 – Cuentas por cobrar clientes y Otras Ctas.

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

Total	13.178,43	243.273,47
Bancos(1)	13.178,43	243.273,47
Caja	0,00	0,00
Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	

NOTA 4 – Efectivo y equivalente de efectivo

El Capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 asciende a US\$330.000 repartido en 330.000 acciones con un valor nominal de US\$1.00 cada una. Total de capital suscrito por \$ 330.000 dólares.

a) Capital Social

NOTA II – Patrimonio

Total	3.011,25	2.296,96
Provisión Desahucio	1.186,76	423,09
Provisión Jubilación Patronal	1.824,49	1.846,87

NOTA 10- Pasivo No Corriente

Total	3.481.286,92	771.749,65
Obligaciones Tributarias	95.054,41	24.160,58
Obligaciones patronales	98.612,42	3.420,19
Cuentas por pagar Socios	3.060.558,68	101.000,00
Anticipo clientes	105.321,40	643.168,88
Otros pasivos corrientes	9.079,78	0.00

Diciembre 31, 2016 **Diciembre 31, 2015**

NOTA 9 – Otras Obligaciones Corrientes

Total	112.660,24	55.000,61
Proveedores Locales	112.660,24	55.000,61

Diciembre 31, 2016 **Diciembre 31, 2015**

NOTA 8 – Cuentas y Debs 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) 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

	2016	2015
Ingresos por venta del proyecto	1.805.723,75	0.00
Total	1.805.723,75	0.00
NOTA 13 – Costo de Ventas		
	2016	2015
Costo Avance obra P. Belleville	1.015.949,40	0.00
Total	1.015.949,40	0.00

NOTA 14 – Gastos administrativos y Ventas

	2016	2015
Comisiones, publicidad	24,305.11	21,370.76
Sueldos y salarios	80,313.44	52,689.94
Suministros y materiales	1,220.13	1,412.87
Mantenimiento y reparación mobiliario	1,193.87	260.83
Agua, Luz, Teléfono	946.45	833.78
Honorarios	4,154.84	450.00
Mantenimiento Equipo Computo	258.07	503.13
Depreciaciones Vehículo	355.07	355.07
Mantenimiento Vehículo	0.00	0.00
IVA Gasto	4,857.98	7,748.36
Movilizaciones	357.60	515.43
Gastos Gestión	1,754.71	2,148.11
Impuestos y Contribuciones	18,065.77	5,201.24
Provision Costos Gastos	0.00	0.00
Varios Administrativos	4,332.83	5,984.01
Otros servicios	35.15	5,200.00
Seguridad y Vigilancia	0.00	0.00
Subsistencia patronal	0.00	1,362.53
Desahucio	763.67	260.03
Mantenimiento edificio	3,356.00	30,766.65
Total	146,136.28	137,070.74

NOTA 15 – Otros ingresos y egresos

	2016	2015
Intereses Bancarios	18.31	2,798.06
Varios	2,208.59	30,088.41
Total otros ingresos	2,226.89	29,559.65
Bancarios y otros Intereses	635.30	452.86
Intereses convenio Municipio	4,438.85	691.70
Total otros gastos	5,074.15	1,144.56

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 2016 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 Ltc. Remel Madrid
Contador

