

EMPRESA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
INMOZLION S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE
DICIEMBRE 2017

INDICE

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017	
Estados de Resultados Integral para el año que termina el 31 de diciembre de 2017	
Estados de Flujo de Efectivo para el año que termina el 31 de diciembre de 2017	
Estados de Cambios en el Patrimonio para el año que termina el 31 de diciembre de 2017.	
Políticas Contables y Notas Explicativas a los Estados Financieros para el año que termina el 31 de diciembre de 2017.	

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 2017	Diciembre 31 2016
Activos Corrientes					
Efectivo y equivalente Efectivo	4	68,319,81		13,178,43	
Cuentas x Cobrar Clientes	5	0,00		187,079,82	
Otras Cuentas x Cobrar	5	0,00		450,92	
Anticipo Proveedores	5	50,000,00		123,086,13	
Construcción Proceso	6	4,251,415,25		3,861,243,98	
Inventario Departamento venta	6	157,180,10		157,180,10	
Impuestos Corrientes	6	0,0		0,00	
Total Activos Corrientes		4,526,915,16		4,342,219,32	
Activos no corrientes					
Propiedad, planta y equipo	7	3,550,72		3,550,72	
(-) Depreciación acumulada		(1,182,51)		(933,94)	
Activos por Impuestos Diferidos	7	0,00		461,74	
Total activos no corrientes		2,368,21		3,076,52	
Total Activos		4,529,283,37		4,345,297,90	

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 INMOZLION S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Para los años que terminan el 31 diciembre 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO		Nota		Diciembre 31 2017	Diciembre 31 2016
PASIVO					
Pasivos Corrientes					
Proveedores	8		60.468,36	112.660,24	112.660,24
Impuestos corrientes por pagar	9		121.073,39	95.054,44	95.054,44
Obligaciones laborales	9		75.389,95	98.612,42	98.612,42
Ctas por pagar relacionadas	9		1.343.016,18	3.060.558,68	3.060.558,68
Adicionales Clientes	9		46.387,06	31.242,51	31.242,51
Anticipo clientes	9		1.717.874,53	74.078,89	74.078,89
Otros Pasivos Corrientes	9		0.00	9.079,78	9.079,78
Total Pasivos Corrientes			3.364.209,47	3.481.286,92	3.481.286,92
Pasivos no Corrientes					
Provisión Jubilación / Desahucio	10		5.687,06	3.011,25	3.011,25
Total Pasivos			3.369.896,53	3.484.298,17	3.484.298,17
PATRIMONIO					
Capital social					
Capital social	11		330.000,00	330.000,00	330.000,00
Reserva Legal	11		69.446,71	34.622,36	34.622,36
Aporte Futuras Capitalizaciones	11		0.00	0,00	0,00
Resultados acumulados	11		759.357,29	496.377,31	496.377,31
Otros Resultados Integrales	11		582,84	0.00	0.00
Total Patrimonio			1.159.386,84	860.999,73	860.999,73
Total Pasivo y Patrimonio			4.529.283,37	4.345.297,90	4.345.297,90

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 31 de Diciembre
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Nota Diciembre 31, 2017 Diciembre 31, 2016

Ingreso por Proyectos	12	1.749,585,64	1.805,723,75
Costo de proyecto terminado	13	997.796,20	1.015.949,40
Otros Ingresos Actividades ordinarias	15	11.701,48	2.226,47
Gastos Operacionales			
Administrativos y de ventas	14	306.598,06	146.136,28
Financieros/bancarios	15	539,11	635,30
Otros gastos	15	4.190,94	4.438,86
Utilidad/ pérdida del Periodo		452.162,81	640.790,81
15% Participación Trabajadores	15	67.824,42	96.118,62
Impuesto Renta	15	86.072,31	91.099,79
Saldo Utilidad Neta del ejercicio	15	298.266,08	453.572,40

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

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	1,631,732.72	1,261,280.86
Pagado a proveedores	(1,517,988.96)	(1,206,864.03)
Otros entradas de efectivo	0.00	0.00
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	113,743.76	54,416.83
Flujo de Actividades de Inversión:		
Otras entradas de Efectivo	0.00	0.00
Flujos de Actividades de Financiamiento		
Aporte en efectivo por aumento de capital	0.00	0.00
Pago préstamo	0.00	0.00
Otras entradas (salidas) efectivo	(58,602.38)	(284,511.87)
Efectivo neto de actividades de Financiamiento	(58,602.38)	(284,511.87)
Aumento (disminución) neto de efectivo	(55,141.38)	(230,095.04)
Efectivo al principio del año	13,178.43	243,273.47
Efectivo al fin del año	68,319.81	13,178.43

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, 2017	Diciembre 31, 2016
Utilidad neta y resultado integral del año	452,162,81	640,790,81
Ajuste por Depreciaciones , provisiones	3,507,23	1,096,36
Cambios en Activos y Pasivos:		
(Incremento) disminución Cuentas por cobrar	(137,079,82)	(187,079,82)
(Incremento) disminución Otras Cuentas Por Cobrar	(390,171,27)	(417,249,69)
(Incremento) disminución Anticipo proveedores	(123,537,05)	(28,747,98)
Incremento (disminución) Ctas por pagar comerciales	(56,146,50)	57,659,63
Incremento (disminución) Otros Pasivos	(65,178,49)	(12,052,58)
Incremento (disminución) Otras cuentas por pagar	(96,709,19)	0.00
Incremento (disminución) en beneficios empleados	5,662,31	0.00
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	113,743,76	54,416,83

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 2016	0.00	330.000,00
Utilidad neta del periodo 2017	298.266,08	298.266,08
Reserva Legal		69.446,71
Utilidad acumulada 2014	147.672,06	147.672,06
Utilidad acumulada 2016	313.419,15	313.419,15
Resultados integrales	582,84	582,84
Saldos al 31 de diciembre del 2017	759.940,13	1.159.386,84

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 2017

CONTENIDO:

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017.....	3-4
Estados de Resultados Integral para el año que termina el 31 de diciembre de 2017	5
Estados de Flujo de Efectivo para el año que termina el 31 de diciembre de 2017	6,7
Estados de Evolución Patrimonio para el año que termina el 31 de diciembre de 2017.....	8
NOTA 1 – Operaciones.....	10
NOTA 2 – Bases de elaboración y políticas contables	10,13
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.....	15
NOTA 8 – Cuentas y Dcts Por Pagar- Proveedores	16
NOTA 9 – Otras Obligaciones Corrientes	16
NOTA 10.-Pasivo no corriente.....	16
NOTA 11 – Patrimonio	16,17
NOTA 12 –Ingresos.....	17
NOTA 13 – Costo de Ventas.....	17
NOTA 14 – Gastos administrativos y Ventas	18
NOTA 15- Otros Ingresos y Gastos.....	18
NOTA 16 – Contingentes.....	19
NOTA 17- hechos Ocurridos después del período sobre el que se informa.....	19
NOTA 18– Aprobación estados financieros	19

EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION SA

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2017

(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 mas 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:

Base de preparación.

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 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.

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.

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.

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 2017 no existe cuentas y documentos comerciales por cobrar, que se relacionen con clientes. Las otras cuentas por Cobrar, constituyen anticipos a proveedores, realizados en diciembre de 2017.

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:

Años	Descripción	Muebles y Enseres	10
	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.		

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.

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.

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 reflejaran 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 2017, la cual se reduce 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

Beneficio a los empleados

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:

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.

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.

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.

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 la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

b) *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	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Bancos(1)	68.319,81	13.178,43
Total	68.319,81	13.178,43

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

NOTA 5 – Cuentas por cobrar clientes y Otras Ctas.

Clientes	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Anticipo proveedores	0.00	187.079,82
Varías Cuentas Por Cobrar	50.000,00	123.537,05
Total	50.000,00	311.067,79

NOTA 6 – Productos en Proceso-Obras en Ejecución

Obras en ejecución/ Proceso	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Obras terminadas Dep. Vta.	4.251.415,25	3.861.243,98
Impuestos Diferidos	157.180,10	157.180,10
Total	4.408.595,35	4.018.885,82

NOTA 7 – Propiedad, planta y equipo

Muebles y Enseres	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
(-)Depreciación Acumulada Mue y Ens.	3.550,72	3.550,72
Total	2.616,78	2.971,85

NOTA 8 – Cuentas y Defts Por Pagar- Proveedores

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Proveedores Locales	60.468,36	112.660,24
Total	60.468,36	112.660,24

NOTA 9 – Otras Obligaciones Corrientes

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Obligaciones Tributarias	121.073,39	95.054,41
Obligaciones patronales	75.389,95	98.612,42
Cuentas por pagar Socios	1.343.016,18	3.060.558,68
Anticipo clientes	1.764.261,59	105.321,40
Otros pasivos corrientes	0.00	9.079,78
Total	3.364.209,47	3.481.286,92

NOTA 10- Pasivo No Corriente

Provisión Jubilación Patronal	2.204,05	1.824,49
Provisión Desahucio	3.483,01	1.186,76
Total	5.687,06	3.011,25

NOTA 11 – Patrimonio

d) Capital Social

El Capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 asciende a US\$330.000 repartido en 330.000 acciones con un valor nominal de U\$1.00 cada una. Total de capital suscrito por \$ 330.000 dólares.

e) 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.

f) 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

Ingresos por venta del proyecto		Total	
2017	2016	2017	2016
1.749,585,64	1.805,723,75	1.749,796,20	1.805,723,75
Costo Avance obra P. Belleville		Total	
2017	2016	2017	2016
997.796,20	1.015.949,40	997.796,20	1.015.949,40
</			

NOTA 14 – Gastos administrativos y Ventas

	2017	2016
Comisiones,publicidad	20.437,10	24.305,11
Sueldos y salarios	108.314,42	80.313,44
Suministros y materiales	1.003,94	1.220,13
Mantenimiento y reparación mobiliario	698,46	1.193,87
Agua, Luz Teléfono	900,90	946,45
Honorarios	6.190,00	4.154,84
Mantenimiento Equipo Computo	314,00	258,07
Depreciaciones Vehículo	248,57	355,07
Mantenimiento Vehículo	0,00	0,00
IVA Gasto	17.746,73	4.857,98
Movilizaciones	645,26	357,60
Gastos Gestión	4.553,01	1.754,71
Impuestos y Contribuciones	10.961,54	18.055,77
Provision Costos Gastos	0,00	0,00
Varios Administrativos	110.780,40	4.332,83
Otros servicios	0,00	35,15
Seguridad y Vigilancia	0,00	0,00
Jubilación patronal	610,50	0,00
Desahucio	2.508,33	763,67
Mantenimiento edificio	20.684,49	3.356,00
Total	306.598,06	146.136,28

NOTA 15 – Otros ingresos y egresos

Intereses Bancarios	2.14	18,31
Varios	11.699,34	2.208,58
Total otros ingresos	11.701,48	2.226,89
Bancarios y otros Intereses	539,11	635,30
Intereses convenio Municipio	4.190,94	4.438,85
Total otros gastos	4.730,05	5.074,15

NOTA 16 – Contingentes

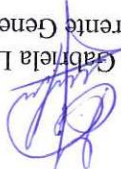
A la fecha de cierre y emisión de los estados financieros no existen contingencias informadas por la Administración de la Compañía que afecten materialmente las cifras de los mismos.

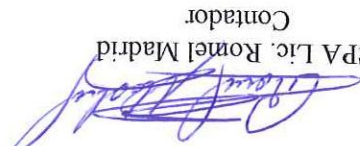
NOTA 17- Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

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 2017 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. Ronnel Madrid
Contador