

EMPRESA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
INMOZION S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE
DICIEMBRE 2018

INDICE

Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018

Estados de Resultados Integral para el año que termina el 31 de diciembre de 2018

Estados de Flujo de Efectivo para el año que termina el 31 de diciembre de 2018

Estados de Cambios en el Patrimonio para el año que termina el 31 de diciembre de 2018.

Políticas Contables y Notas Explicativas a los Estados Financieros para el año que termina el 31 de diciembre de 2018.

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 2018	Diciembre 31 2017
Activos Corrientes	Efectivo y equivalente Efectivo	4	2,980,47	68,319.81
	Cuentas x Cobrar Clientes	5	0,00	0,00
	Otras Cuentas x Cobrar	5	0,00	0,00
	Anticipo Proveedores	5	0,00	50,000.13
	Construcción Proceso	6	1,244,052.65	4,251,415.25
	Inventario Departamento venta	6	2,340,116.13	157,180.10
	Impuestos Corrientes	6	0,00	0,00
	Total Activos Corrientes		3,587,149,25	4,526,915,16
Activos no corrientes	Propiedad, planta y equipo	7	3,550,72	3,550,72
	(-) Depreciación acumulada		(1,486,51)	(1,182,51)
	Activos por Impuestos Diferidos	7	1,247,25	0,00
	Total activos no corrientes		3,331,46	2,368,21
Total Activos			3,590,480,71	4,529,283,37

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

Gerente General
 Sr. Gabriela León G.

Contador
 CPA Lic. Romel Madrid Garcés

Financ

EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Para los años que terminan el 31 diciembre 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota
Diciembre 31 2018
Diciembre 31 2017

PASIVO Y PATRIMONIO
PASIVO

Pasivos Corrientes			
Proveedores	8	53,519,22	60,468,36
Impuestos corrientes por pagar	9	234,704,09	121,073,39
Obligaciones laborales	9	179,328,21	75,389,95
Ctas por pagar relacionadas	9	771,488,35	1,343,016,18
Adicionales Clientes	9	0.00	46,387,06
Anticipo clientes	9	334,112,93	1,717,874,53
Otros Pasivos Corrientes	9	202,359,37	0.00
Total Pasivos Corrientes		1,775,512,17	3,364,209,47
Pasivos no Corrientes			
Dctos por Pagar L/P	10	20,095,59	0.00
Provisión Jubilación / Desahucio	10	11,267,14	5,687,06
Total Pasivos		1,806,874,90	3,369,896,53

PATRIMONIO

Capital social	11	330,000,00	330,000,00
Reserva Legal	11	99,273,32	69,446,71
Aporte Futuras Capitalizaciones	11	0.00	0.00
Resultados acumulados	11	1,353,884,19	759,357,29
Otros Resultados Integrales	11	448,30	582,84
Total Patrimonio		1,783,605,81	1,159,386,84
Total Pasivo y Patrimonio		3,590,480,71	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, 2018 Diciembre 31, 2017

Ingreso por Proyectos	12	3,821,511,38	1,749,585,64
Costo de proyecto terminado	13	2,312,369,04	997,796,20
Otros Ingresos Actividades ordinarias	15	63,706,02	11,701,48
Gastos Operacionales			
Administrativos y de ventas	14	581,039,94	306,598,06
Financieros/bancarios	15	691,10	539,11
Otros gastos	15	6,763,28	4,190,94
Utilidad/ pérdida del Periodo		984,354,04	452,162,81
15% Participación Trabajadores	15	147,653,11	67,824,42
Impuesto Renta	15	212,347,42	86,072,31
Saldo Utilidad Neta del ejercicio	15	624,353,51	298,266,08

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, 2018	Diciembre 31, 2017
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	2,475,164.33	1,631,732.72
Pagado a proveedores	(1,968,975.84)	(1,517,988.96)
Otras entradas de efectivo	0.00	0.00
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	506,188.49	113,743.76
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	(571,527.83)	0.00
Otras entradas (salidas) efectivo	0.00	(58,602.38)
Efectivo neto de actividades de Financiamiento	(571,527.83)	(58,602.38)
Aumento (disminución) neto de efectivo	(65,339.34)	(55,141.38)
Efectivo al principio del año	68,319.81	13,178.43
Efectivo al fin del año	2,980.47	68,319.81

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

Sra. Gabriela León G.
Gerente General

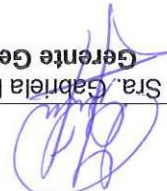
CPA Lic. Romel Madrid Garcés
Contador

EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZION S.A.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO: CONCILIACIÓN

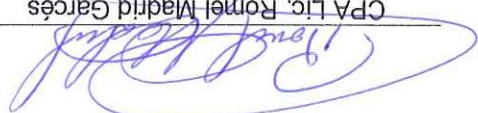
Para los años que terminan el
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Utilidad neta y resultado integral del año	984,354,04	452,162,81
Ajuste por Partidas distintas efecto/provisiones	208,088,91	3,507,23
Cambios en Activos y Pasivos:		
(Incremento) disminución Cuentas por cobrar	0,00	(137,079,82)
(Incremento) disminución Otros Activos	823,179,32	(390,171,27)
(Incremento) disminución Anticipo proveedores	50,000,00	(123,537,05)
(Incremento) disminución Ctas por pagar comerciales	(6,949,14)	(56,146,50)
(Incremento) disminución Otros Pasivos	(1,430,148,66)	(65,178,49)
(Incremento) disminución Otras cuentas por pagar	(82,836,57)	(96,709,19)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	39,499,41	5,662,31
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	506,188,49	113,743,76

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 2017	330.000,00	0.00	330.000,00
Utilidad neta del periodo 2018		624.353,51	624.353,51
Reserva Legal			99.273,32
Utilidad acumulada 2014		147.672,06	147.672,06
Utilidad acumulada 2016		313.419,15	313.419,15
Utilidad acumulada 2017		268.439,47	268.439,47
Resultados integrales		448,30	448,30
Saldos al 31 de diciembre del 2018	429.273,32	1.354.332,49	1.783.605,81

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 2018

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 2018	5
Estados de Flujo de Efectivo para el año que termina el 31 de diciembre de 2018	6,7
Estados de Evolución Patrimonio para el año que termina el 31 de diciembre de 2018	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 2018

(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:

Base de preparación.

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 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 2018 no existe cuentas y documentos comerciales por cobrar, que se relacionen con clientes, ni de otra índole.

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.

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 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 25% de las utilidades gravables para el ejercicio 2018, la cual se reduce si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Años	Descripción	Muebles y Enseres
10		

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 provisional 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 las Administración.

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

c)

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		
	2018	2017
	0,00	0,00
	2.980,47	68.319,81
	2.980,47	68.319,81

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

NOTA 5 – Cuentas por cobrar clientes y Otras Ctas.

Clientes		
Anticipo proveedores		
Varias Cuentas Por Cobrar		
Total		
	2018	2017
	0,00	0,00
	0,00	50.000,00
	0,00	0,00
	0,00	50.000,00

NOTA 6 – Productos en Proceso-Obras en Ejecución

Obras en ejecución/ Proceso		
Obras terminadas Dep. Vta.		
Impuestos Diferidos		
Total		
	2018	2017
	1.244.052,65	4.251.415,25
	2.340.116,13	157.180,10
	1.247,25	0,00
	3.585.416,03	4.408.595,35

NOTA 7 – Propiedad, planta y equipo

Muebles y Enseres		
(-)Depreciación Acumulada Mue y Ens.		
Total		
	2018	2017
	3.550,72	3.550,72
	(1.466,51)	(1.182,51)
	2.084,21	2.616,78

NOTA 8 – Cuentas y Dets Por Pagar- Proveedores

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Proveedores Locales	53.519,22	60.468,36
Total	53.519,22	60.468,36

NOTA 9 – Otras Obligaciones Corrientes

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Obligaciones Tributarias	234.704,09	121.073,39
Obligaciones patronales	179.328,21	75.389,95
Cuentas por pagar Socios	771.488,35	1.343.016,18
Anticipo clientes	334.112,93	1.764.261,59
Otros pasivos corrientes	202.359,37	0,00
Total	1.775.512,17	3.364.209,47

NOTA 10- Pasivo No Corriente

Documentos Por Pagar L/P	20.095,59	0,00
Provisión Jubilación Patronal	4.274,11	2.204,05
Provisión Desahucio	6.993,03	3.483,01
Total	31.362,73	5.687,06

NOTA 11 – Patrimonio

d) Capital Social

El Capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 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

	2018	2017
Ingresos por venta del proyecto	3.821.511,38	1.749.585,64
Total	3.821.511,38	1.749.585,64
NOTA 13 – Costo de Ventas		
	2018	2017
Costo Venta P. Belleville	2.312.369,04	997.796,20
Total	2.312.369,04	997.796,20

NOTA 14 – Gastos administrativos y Ventas

	2018	2017
Comisiones, publicidad	25.312,52	20.437,10
Sueldos y salarios	163.001,53	108.314,42
Suministros y materiales	1.483,40	1.003,94
Mantenimiento y reparación mobiliario	8.295,41	698,46
Agua, Luz, Teléfono	825,00	900,90
Honorarios	4.100,00	6.190,00
Mantenimiento Equipo Computo	745,00	314,00
Depreciaciones Vehículo	284,00	248,57
Mantenimiento Vehículo	0,00	0,00
IVA Gasto	18.169,11	17.746,73
Movilizaciones	491,84	645,26
Gastos Gestión	2.479,53	4.553,01
Impuestos y Contribuciones	17.018,04	10.961,54
Provision Costos Gastos	200.000,00	0,00
Varios Administrativos	103.430,71	110.780,40
Otros servicios	0,00	0,00
Seguridad y Vigilancia	0,00	0,00
Jubilación patronal	1.824,83	610,50
Desahucio	3.164,16	2.508,33
Mantenimiento edificio	30.414,86	20.684,49
Total	581.039,94	306.598,06

NOTA 15 – Otros ingresos y egresos

	2018	2017
Intereses Bancarios	7,36	2,14
Varios	63.698,66	11.699,34
Total otros ingresos	63.706,02	11.701,48
Bancarios y otros Intereses	691,10	539,11
Intereses convenio Municipio /SRI	6.763,28	4.190,94
Total otros gastos	7.454,38	4.730,05

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 2018 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