

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 de diciembre del 2015

(EXPRESADOS EN DOLARES)

NOTA 1.- POLÍTICAS DE PROCEDIMIENTOS CONTABLES Y CONTROL INTERNO

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA., se constituyó en la República del Ecuador, según escritura pública el 7 de mayo de 2007.

La actividad principal de la Compañía es dedicar sus actividades y capitales a realizar Construcción de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; el diseño, construcción, urbanización, planificación, supervisión, fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas; la urbanización y comercialización de inmuebles para oficinas, viviendas y módulos de todo tipo; la construcción mantenimiento, estudio y fiscalización de proyectos eléctricos e hidroelectricos, de agua potable, alcantarillado, telecomunicaciones, así como obras de ingeniería, de vialidad, electromecánicas, puertos, aeropuertos, la explotación o utilización de frecuencias a través de concesiones otorgadas por el Estado, entre otros.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.1 Base de Preparación-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas informacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan

Estos estados financieros han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía y fueron aprobados por la Junta General de Socios.

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

2.2 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.

2.3 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

2.4 Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en la siguiente categorías: i) "cuentas por cobrar" y ii) "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquieren los activos financieros o se contrataron los pasivos. La Compañía define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de, "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

a) Cuentas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

b) Otros pasivos financieros

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

b) Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

c) Medición posterior -

i. Cuotas por cobrar: Se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales.

ii. Otros pasivos financieros: Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y/o el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivo expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.5 Inventarios (Obras en curso)

Los desembolsos relacionados con los negocios inmobiliarios se presentan clasificados en el rubro de inventarios. Los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos y desarrollo de proyectos de urbanización. El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleados en la instalación y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

2.6 Propiedad, 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 es calculada

linealmente basada en la vida útil estimada de los rubros que componen propiedad, planta y equipo. 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 vehículos, mobiliarios y equipos son las siguientes:

Edificios	20 años
Vehículos	5 años

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

Corrección de error:

La compañía al 01 de enero del 2015 al obtener el informe técnico del avalúo aplicado al 31 de diciembre del 2014, establece el cambio en la política contable del cálculo de la depreciación de las las propiedades de inversión, en la cual se establece se considere el valor residual.

2.7 Deterioro de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los valores de propiedad, planta y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.8 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.

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado, cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (menos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.9 Obligaciones con instituciones financieras

2.10 Estado de flujo de efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.11 Costo por intereses

Los costos por intereses devengados son reconocidos como parte de los gastos financiero del periodo en el que se incurren.

2.12 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.

2.13 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 refieren 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.

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 en el futuro, y por la compensación a futuro de pérdidas y créditos fiscales no utilizados de periodos anteriores.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos (o cancelar el pasivo por impuestos diferidos), sobre la base de las tasas impositivas vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Se reconoce una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos, de modo que el importe neto iguale al importe máximo que es probable que se realice sobre la base de las ganancias fiscales actuales o futuras. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2014, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.14 Beneficio a los empleados

2.14.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficio 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 provisionan y/o pagan de acuerdo a la política 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.

2.15 Reconocimiento de ingresos y costos

2.15.1 Reconocimiento de ingresos

En la medida que el resultado de un proyecto de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en los resultados en proporción al grado de realización del contrato o del proyecto.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato o proyecto de construcción no puede ser estimado

con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en los resultados.

2.15.2 Costos de venta

Los costos de venta incluyen el costo de adquisición de los productos vendidos y otros costos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para la venta. Estos costos incluyen principalmente el valor de los terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización. Adicionalmente se incluyen costos por mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones, arrendos de maquinaria, etc.

2.16 Contratos de construcción

La compañía reconoce los costos de construcción en el momento que se incurren. Forman parte del costo del contrato o proyecto los costos directos, costos indirectos relacionados a dicho contrato o proyecto como seguros y costos financieros.

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en este más cualquier variación, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera fiable. En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en los resultados en proporción al grado de realización del contrato.

3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 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.

b) Vida útil y valores residuales de propiedad, planta y equipo

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipo, involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambia las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

c) Impuestos diferidos

La compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en que son deducibles los activos por impuestos diferidos.

d) Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de dichas estimaciones.

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes pensión se basan en partes en las condiciones actuales del mercado.

4. ADMINISTRACIÓN DE LOS RIESGOS

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado en el curso normal de sus operaciones; sin embargo, la Administración sobre la base de su conocimiento técnico y su experiencia, establece políticas para el control de los riesgos crediticio, de liquidez, tasa de interés y operaciones.

a) Marco de Administración de Riesgo

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

b) Riesgo Crediticio

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar de la Compañía.

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre las necesidades de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos, vencimientos de deudas y dividendos comprometidos) y las fuentes de los mismos (ingresos producto de rescates de valores negociables, del cobro de cuentas de clientes y el financiamiento con entidades financieras). La gestión prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y valores negociables y contar con la disponibilidad de financiamiento en los bancos.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio. La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:

El rubro está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
CAJA	700	31,505
CAJA GENERAL	-	31,405
CAJA CHICA MATRIZ GMI	100	100
CAJA CHICA SANTA MONICA	300	-
CAJA CHICA SONOMA	300	-
BANCOS	2,824	-
BANCO DEL PICHINCHA 3375359304	2,824	-
Suman Totales	3,524	31,505

Comprende dinero de libre disposición que tiene la compañía en las cuentas bancarias, en cuentas corrientes y a plazos

NOTA 6 ACTIVOS FINANCIEROS

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACION

El rubro está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
CUENTAS POR COBRAR GIOVANNINI TERANCE	310,454	91,373
CUENTAS POR COBRAR VID VERTICAL	-	-
CUENTAS POR COBRAR MONICA TERAN	78,703	22,037
CUENTAS POR COBRAR AS GENEVA	420,795	419,626
CUENTAS POR COBRAR SONOMA	124,662	-
Suman Totales	934,613	533,036
(-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES		
SALDO INICIAL	140,187	4,870
APLICACIÓN NIFF'S	(672)	135,317
Suman Totales	139,515	140,187

- (6.1) Estos saldos se relacionan con montos pendientes de cobro por gastos incurridos por la compañía para el desarrollo del proyecto inmobiliario Geneva desarrollado por un tercero relacionado a la administración de la compañía. Según contrato se cobrará intereses a partir del décimo tercer mes.
- (6.2) El saldo de esta cuenta corresponde a anticipos por gastos y costos incurridos por la Compañía Terence Giovanni, monto que deberá ser recuperado a corto plazo con bienes y servicios dados por la Empresa.
- (6.3) El saldo corresponde a anticipos realizados desde la inmobiliaria de facturas a nombre de Mónica Terán, mismos que se recuperarán con bienes y servicios.
- (6.4) Se mantiene como Cuentas por Liquidar el valor de USD. 102.003 que a la fecha de la revisión se encuentra en proceso de identificación.

NOTA 7. INVENTARIOS- OBRAS EN CONSTRUCCION

INVENTARIOS

El rubro está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
OBRAS EN CONSTRUCCION	131,933	1,166,741
SANTA MONICA		
MENDOZINO	121,161	304,146
GENEVA	-	-
SONOMA	-	34,589
Sumas Totales	253,084	1,507,479

Acumulan costos sobre proyectos inmobiliarios que se encuentra en curso, al 31 de diciembre de 2015

(7.1) Dentro de los costos sobre proyectos en curso se encuentran los desembolsos realizados para la adquisición de un terreno para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Santa Mónica para las etapas II, III, IV y V.

Santa Mónica

Ubicación El Conjunto Habitacional Santa Mónica se ubica en la calle 23 de Abril y Av. García Moreno en la entrada de Llano Grande, parroquia Calderón, Quito.

Descripción El proyecto se divide en cinco etapas de construcción con un total de 158 unidades de vivienda, 13 locales comerciales y 280 estacionamientos.

La primera etapa consiste en 40 unidades de vivienda y 13 locales comerciales la cual actualmente se encuentra construida.

La segunda etapa consiste en 42 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios

que se encuentra en el 100% de terminación. Actualmente, esta etapa está en proceso de venta.

La tercera etapa consiste en 32 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios. No se cumplió la meta de inicio de la construcción a finales del 2015, sino más bien fue trasladada a inicios de marzo del 2016.

La cuarta etapa consiste en 40 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios. La construcción de esta etapa planificada realizase a mediados del 2016, pero se estima iniciar a inicios del 2017.

La quinta etapa consiste en 34 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios. Para la construcción y culminación del proceso constructivo se lo estima realizar en el año 2018.

El terreno en el que se desarrolla el proyecto, pertenece a la inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional, Cia. Ltda., y tiene un área de 18.174,42 m² y rodea más de 3.800 m² de área verde recreativa. Cada etapa de construcción le corresponderá una área alrededor de 2.874,88 m². Tomando en cuenta que a cada etapa de construcción le corresponde un 20 %, cada una respectivamente la cual está incluido las áreas de parqueaderos y espacios comunales, sin considerar el área recreativa que es independiente de las áreas de construcción.

(8.2) El siguiente proyecto en curso, se encuentran los desembolsos realizados para la adquisición de un terreno

Mendocino

Ubicación El Edificio Mendocino se ubica en la calle Juan Ignacio Pareja No. 134 de la Parroquia Benalcázar, Quito.

Descripción El proyecto de construcción con un total de 26 unidades de vivienda, 43 estacionamientos y 30 bodega. De este proyecto se registraron ya ventas durante el 2015 en un 80% quedando pendiente de venta para el 2016 el 20%.

El terreno en el que se desarrolla el proyecto, pertenece a la inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional, Cia. Ltda., y tiene un área de 836,37 m².

NOTA 8 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

PAGOS ANTICIPADOS

El rubro está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
SEGUROS PAGADOS POR BUEN USO ANTICIPO	1,148	2,297
ANTICIPOS A PROVEEDORES NACIONALES	318,922	299,668
ANTICIPO Y PRESTAMOS A EMPLEADOS	-	444
ANTICIPO COMISIONES VENDEDORES	6,121	500
ANTICIPO GASTOS	-	550
Suman Totales	326,191	303,460

En este rubro se registran seguros y anticipos a proveedores mismos que se liquidarán con la entrega de bienes y servicios en el siguiente ejercicio económico

NOTA 3 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El rubro está compuesto de la siguiente manera

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
--	--------------------	--------------------

CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA	48,041	84,606
IVA EN COMPRAS DE BIENES Y SERVICIOS	63	-
RETENCIONES DE CLIENTES IVA 30%	14	-
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA	13,703	9,906
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	3,907	13,118

Sumas Totales	65,728	107,630
---------------	--------	---------

En este rubro se registran anticipos de impuestos a la Renta y crédito tributario al valor agregado

NOTA 10 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El rubro está compuesto de la siguiente manera

	Diciembre 2014	Adiciones 2015	Eliminaciones 2015	Ventas 2015	Diciembre 2015
--	-------------------	-------------------	-----------------------	----------------	-------------------

MADUENRA Y EQUIPO COSTO HISTORICO	325	325	-	-	325
VEHICULOS, EQUIP TRANSP Y EQUI CAMINERO C	28,000	-	-	-	28,000

Sumas Totales	28,000	325	-	-	28,325
---------------	--------	-----	---	---	--------

DEPRECIACION ACUMULADA

(-) DEP. ACUMULADA MADUENRA Y EQUIPO	-	(14)	-	-	(14)
(-) DEP. ACUMULADA VEHICULOS, EQUIP TRANSP	(13,283)	(5,609)	-	-	(18,892)

Sumas Totales	(13,283)	(5,614)	0	0	(18,897)
---------------	----------	---------	---	---	----------

Sumas Totales	14,717	(5,289)	-	-	9,428
---------------	--------	---------	---	---	-------

Los bienes de propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos

NOTA 11 PROPIEDAD DE INVERSION

PROPIEDADES DE INVERSION

El rubro está compuesto de la siguiente manera

COSTO HISTORICO	2014	Adiciones	Baja/Transf	Ventas	Diciembre, 2015
TERRENO	217,680	-	-	-	217,680
EDIFICIOS	426,111	-	-	-	426,111
Suman Totales	643,791	-	-	-	643,791

DEPRECIACION ACUMULADA

(-) DEP. ACUMULADA EDIFICIOS	-26,334	(11,192)	-	-	(37,525)
DEPRECIACION ACUMULADA REVVALUADA DE EDIF	-	(23,195)	-	-	(23,195)
Suman Totales	(26,334)	(34,387)	-	-	(60,721)

Suman Totales	617,457	(34,387)	-	-	583,070
---------------	---------	----------	---	---	---------

Son bienes inmuebles que tiene la Compañía en arriendo

NOTA 12 OBLIGACIONES FINANCIERAS

OBLIGACIONES CON BANCOS LOCALES

El rubro está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
--	-----------------	-----------------

PRESTAMO BANCO PRODUBANCO	-	307,281
SOBREGIRO BANCARIO PRODUBANCO	5,713	597
SOBREGIRO BANCARIO PICHINCHA	-	48,461
Suman Totales	5,713	356,338

La Empresa decidió acceder a un préstamo bancario con el Banco Produbanco un préstamo de USD 600,000.00 para el proyecto Mendocino como capital de trabajo, a un interés del 10.21% desde el 19 de diciembre del 2013 hasta el 19 de marzo del 2014, el mismo que fue renovado por dos veces, el 20 de marzo del 2014 y el 19 de junio de 2014 a la misma tasa de interés y el mismo capital, su vencimiento es el 15 de junio del 2015. Al 31 de diciembre del 2015 el préstamo ha sido totalmente cancelado

El saldo que se presenta es por sobregiro bancario del banco Produbanco

NOTA 13 ANTICIPO DE CLIENTES

ANTICIPOS DE CLIENTES NACIONALES

El rubro está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
ANTICIPO DE CLIENTES NACIONALES MODULO	1,398,671	1,438,459
CUENTAS POR LIQUIDAR	-	92,960
Suman Totales	1,398,671	1,531,419

Constituyen los anticipos de clientes en el 2014 para los proyectos Santa Mónica y Mendocino

NOTA 14 JUBILACION PATRONAL

BENEFICIO EMPLEADOS

El rubro está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
JUBILACION PATRONAL	7.774	-
SALDO INICIAL	(1.600)	7.774
GASTO PERIODO	6.174	7.774
Suman Totales	6.174	7.774
DESAHUCIO	3.235	-
SALDO INICIAL	(955)	3.235
GASTO PERIODO	2.280	3.235
Suman Totales	2.280	3.235
Suman Totales	8.454	11.009

Se registran en esta cuenta provisiones por jubilación patronal y desahucio de los empleados de la Empresa.

NOTA 15 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2015	2014
	Diciembre,	Diciembre,
	2015	2014
Cuentas x pagar FMIA Collaguazo	386,581	758,885
Suman Totales	386,581	758,885

Dentro de las cuentas por pagar a largo plazo se encuentra el pasivo generado por la compra de terrenos ubicados en el sector de Llano grande en la ciudad de Quito en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario Santa Mónica, esta cuenta será cancelada una vez terminado el proyecto mediante la entrega de dos departamentos.

NOTA 16 PATRIMONIO

El total del patrimonio se compone de:

	2015	2014
	Diciembre,	Diciembre,
	2015	2014
Capital Social	400	400
Aporte Futura Capitalizacion	227.000	415.000
Reserva Legal	2.516	-
Otros Resultados Integrales	(195)	-
Resultados Acumulados	(196.120)	(187.093)
Resultados del Ejercicio	58.699	7.637
Suman Totales	92.300	235.944

El Patrimonio de la Compañía, constituye el Capital Social pagado, Resultados Integrales, Resultados Acumulados y Resultado Integral del presente ejercicio económico por el monto de USD 235.943,73 y USD. 92.810 del 2014 y 2015 respectivamente.

En el año 2014 la administración determinó que el aumento de capital se lo realice en el año 2015 por un monto de USD. 290.000,00.

Sin embargo, los registros contables demuestran que hay una reclasificación por USD 290.000 disminuyendo la Cuenta Aporte Futura Capitalización e incrementando la Cuenta por

Pagar al Accionista. Asiento sugerido por el Organismo de Control Superintendencia de compañías.

En el año 2015 se realizaron dos aportes con dinero fresco de capital por US. 12.000 Y 90.000 realizados el 06 y 13 de enero del 2015 respectivamente. En el año 2013 se dio la primer incremento por US. 125.000

El 09 de junio del 2016 se cancelaron los impuestos para la inscripción en el Registro Mercantil el aumento de capital en US.227.000,00.

NOTA 17 INGRESOS OPERACIONALES – VENTAS

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El rubro está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
Ventas Tarifa 12%	380,111	530,807
Ventas Tarifa 0%	1,962,027	1,518,281
Otros Ingresos De Actividades Ordinarias	9,658	-
Suman Totales	2,351,796	2,049,088

Ingresos por venta con tarifa 12%

Estos ingresos se originan por servicios prestados para remodelación de oficinas, subcontratación de servicios, etc.

Ingresos por venta de inmuebles

El ingreso por venta de bienes inmuebles por USD 1,962,027 corresponde a la venta de departamentos del proyecto inmobiliario Santa Mónica y Mendocino.

NOTA 18 COSTO DE VENTAS

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
COSTO DE MATERIALES UTILIZADOS	78,875	9,211
COSTO DE PRODUCTOS VENDIDOS	1,426,263	1,355,709
GASTOS DE PERSONAL	136,962	132,257
COSTOS INDIRECTOS SERVICIOS	17,887	895
Suman Totales	1,659,987	1,498,072

Incluye costos de venta por la realización de los departamentos del proyecto Santa Mónica y Mendocino.

NOTA 19 GASTOS OPERACIONALES

El rubro está compuesto de la siguiente manera:

	Diciembre, 2015	Diciembre, 2014
GASTOS DE PERSONAL	254,326	190,914
GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	109,363	243,345
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	49,011	16,982
DEPRECIACIONES	25,854	18,767
CUENTAS INCOBRABLES	67,043	-
BENEFICIOS EMPLEADOS	4,151	10,578
Total Gastos de Administracion	509,746	480,586

Gastos de administración necesarios para la gestión operacional de la Empresa.

NOTA 20 RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO

La utilidad líquida de INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA., fue de USD 58.698 después de impuesto y trabajadores.

NOTA 21 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 22 NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Mediante Resolución No. 04.Q.IJ.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 INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA. No se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad Industrial y Obtenciones Vegetales

NOTA 23 HECHOS SUBSECUENTES

Con fecha 20 de mayo del 2016, se realizó el pago en el Registro Mercantil por Aumento de Capital por USD. 227.000 y no por los USD. 290.000 que estuvo estipulado por la administración, ya que la Superintendencia de Compañías observó que el origen de los fondos ingresados en la compañía no contaron con el respaldo de entrega de fondos por parte del accionista.

Ing. Norma Villagómez
CONTADORA GENERAL

[Firma manuscrita]