

# **INMOCONCEPTO S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

### **INDICE**

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

**INMOCONCEPTO S. A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	11,673	14,890
Cuentas por cobrar comerciales	7	268,780	-
Cuentas y documentos por cobrar a compañías relacionad	8	325,711	38,657
Otras cuentas y documentos por cobrar	9	53,863	92,925
Impuestos por recuperar	10	-	5,566
Inventarios	11	180,673	1,645,092
<b>Total activos corrientes</b>		<b>840,700</b>	<b>1,797,131</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad, planta y equipos	12	403	200,468
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>403</b>	<b>200,468</b>
<b>Total activos</b>		<b>841,103</b>	<b>1,997,600</b>

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

  
\_\_\_\_\_  
Rene Alvarez Hidalgo  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Lilia Guerrero Valle  
Contadora General

**INMOCONCEPTO S. A.**

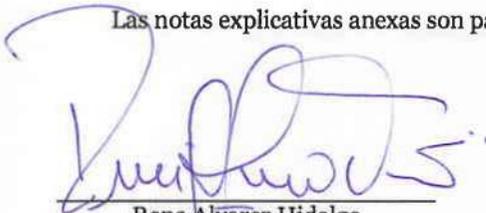
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**PASIVO**

	<b>Nota</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y obligaciones financieras	13	-	560,951
Proveedores locales	14	27,410	49,006
Cuentas por pagar compañías relacionadas	15	533,626	490,006
Anticipo de clientes	16	283,143	985,463
Impuestos por pagar	17	883	1,153
Provisiones		35,982	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>881,043</b>	<b>2,086,578</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>881,043</b>	<b>2,086,578</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	18	900	900
Reservas	19	83	83
Resultados acumulados	19	(40,923)	(89,961)
<b>Total patrimonio</b>		<b>(39,940)</b>	<b>(88,979)</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>841,103</b>	<b>1,997,600</b>

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

  
\_\_\_\_\_  
Rene Alvarez Hidalgo  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Lilia Guerrero Valle  
Contadora General

**INMOCONCEPTO S. A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<b>Nota</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingresos		2,048,513	-
Costo de construcción	4	<u>(1,920,814)</u>	-
Utilidad Bruta		127,700	-
Gastos operacionales			
Gastos administración	4	(67,979)	(13,053)
Otros ingresos (gastos), netos	5	<u>(467)</u>	<u>153</u>
Utilidad operacional		59,254	(12,900)
Gastos financieros		<u>(276)</u>	<u>(325)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		58,978	(13,225)
Impuesto a la renta	17	<u>(9,939)</u>	-
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>49,039</u>	<u>(13,225)</u>

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

  
Rene Alvarez Hidalgo  
Representante Legal

  
Lilia Guerrero Valle  
Contadora General

**INMOCONCEPTO S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Reservas</u>		<u>Resultados acumulados</u>	
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2013</b>	900	83	(76,736)	(75,754)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	(13,225)	(13,225)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	900	83	(89,961)	(88,979)
Otro resultado integral	-	-	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	49,039	49,039
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<u>900</u>	<u>83</u>	<u>(40,923)</u>	<u>(39,940)</u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Rene Alvarez Hidalgo  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Lilia Guerrero Valle  
Contadora General

**INMOCONCEPTO S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<b>Nota</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Utilidad (Pérdida) neta antes del Impuesto a la Renta		58,978	(13,225)
Ajuste de las depreciaciones	12	65	65
Variación en documentos y cuentas por cobrar		(229,718)	(24,687)
Variación en documentos y cuentas por cobrar relacionadas		(287,054)	31,409
Variación impuestos corrientes		5,566	(4,082)
Variación Inventarios		1,464,420	(884,262)
Variación Cuentas por Pagar		(21,595)	37,659
Variación Compañías relacionadas		43,620	41,441
Variación Impuestos por pagar		(270)	861
Variación Otras cuentas por pagar		35,982	(653)
Variación Anticipo a Clientes		(702,320)	652,781
Impuesto a la Renta		(9,939)	-
<b>Flujo efectivo neto de las actividades de operación</b>		<b>357,734</b>	<b>(162,694)</b>
Neto Propiedad, Planta y Equipo	12	200,000	-
<b>Efecto Neto empleado de Actividades de Inversión</b>		<b>200,000</b>	<b>-</b>
Variación en deuda financiera		(560,951)	110,951
<b>Flujo efectivo neto de las actividades de financiamiento</b>		<b>(560,951)</b>	<b>110,951</b>
Aumento o Disminución de efectivo en el Período		(3,217)	(51,743)
Saldo Inicial de efectivo de instrumentos financieros		14,890	66,633
Saldo Final de efectivo de instrumentos financieros	6	<b>11,673</b>	<b>14,890</b>

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



Rene Alvarez Hidalgo  
Representante Legal



Lilia Guerrero Valle  
Contadora General

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACION GENERAL**

Inmoconcepto S.A. (la Compañía) fue constituida el 5 de marzo de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de marzo de 2008. Su objeto social, entre otras cosas, le permite dedicarse a la realización de toda clases de actividades inmobiliarias mediante la compra, venta, permuta, explotación, la fabricación, adquisición, importación, exportación, arrendamiento y administración de bienes inmuebles urbanos y rurales, urbanizaciones, lotes, fraccionamientos y la realización de todas las operaciones sobre inmuebles que autoricen las leyes y reglamentaciones de la propiedad horizontal, así como la contratación con terceros debidamente calificados y autorizados por la ley para la realización de obras de planificación, diseño arquitectónico y estructura; y de construcción en general.

La oficina principal de la Compañía está ubicada en la avenida Eloy Alfaro 39190 y Andrés Coremo, sector El Batán, en la ciudad de Quito.

En la actualidad, las operaciones de la Compañía corresponden principalmente a las actividades de inmobiliaria. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen, fundamentalmente de esta actividad.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación de estados financieros separados**

Los estados financieros Inmoconcepto S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la entidad en la preparación de sus estados financieros.

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

**2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye el efectivo disponible, inversiones, los depósitos a la vista en bancos y sobregiros bancarios.

**2.3 Activos y pasivos financieros**

**2.3.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "cuentas por cobrar comerciales" y "otras cuentas por cobrar". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de "cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas y documentos por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

*(a) Cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas y documentos por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

*(b) Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos y obligaciones financieras, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

**Reconocimiento -**

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

**Medición inicial -**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior -**

(a) *Cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas y documentos por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes directos en actividades de inmobiliaria en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado, pues no generan intereses.
- (ii) Otras cuentas y documentos por cobrar: Representadas principalmente por anticipos entregados a trabajadores, proveedores y avances varios que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado y no generan intereses.
- (iii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos a los accionistas. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado y no generan intereses.

(b) *Otros pasivos financieros*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Préstamos y obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "(Gastos) Ingresos financieros, neto", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Préstamos y obligaciones financieras".
- (ii) Proveedores locales y otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos de accionistas. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

### **2.3.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía dentro de sus políticas establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

### **2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### **2.4 Inventarios**

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

### **2.5 Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus propiedades, planta y equipo al término de su vida útil. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil estimadas para muebles y enseres 10 años.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

**2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades, planta y equipo)**

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

**2.7 Impuesto a la renta corriente**

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

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% para el año 2014 y 2013 de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%, 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

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

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.

Durante el 2014 y 2013 la Compañía no registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22%, sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Por otro lado, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2010 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2014.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

## **2.8 Beneficios a los empleados**

### *Beneficios de corto plazo*

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados.
- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para Inmoconcepto S.A

## **2.9 Provisiones corrientes**

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## **2.10 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes en el curso normal de las operaciones.

Los ingresos son reconocidos al momento de transferir la propiedad, puedan ser medidos con

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

fiabilidad y cuando la Compañía efectúa la transferencia de dominio y entrega de los bienes a los clientes, y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad y no mantiene el derecho a disponer de ellos ni el control sobre los mismos.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por la venta de actividades de inmobiliaria.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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 negocio 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 que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el siguiente concepto: Propiedades, planta y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

**4. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2014</u>	<u>Costos de construcción</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Total</u>
Costos terreno	200,000	-	200,000
Contratos de Construcción	807,358	-	807,358
Costos varios contratos	341,708	-	341,708
Contratos servicios varios	67,867	-	67,867
Materiales y suministros	262,918	-	262,918
Costos financiamientos	103,925	-	103,925
Costos indirectos de construcción	676	-	676
Sueldos y remuneraciones	-	30,258	30,258
Depreciación	-	65	65
Impuestos y Contribuciones	136,361	21,648	158,009
Otros Gastos Administrativos	-	16,008	16,008
	<b>1,920,814</b>	<b>67,979</b>	<b>1,988,793</b>

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>2013</u>	<u>Costos de construcción</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Total</u>
Arreglos Daños	-	600	600
Gastos de Gestión y Representación	-	1,537	1,537
Servicio de Contabilidad	-	2,283	2,283
Luz Agua Administración	-	1,715	1,715
Comunicaciones y Serv.Tel	-	868	868
Suministros de Oficina	-	233	233
Transporte y Movilización	-	113	113
Depreciación	-	65	65
Seguridad y Vigilancia	-	55	55
Combustibles	-	858	858
Gastos de Gestión	-	1,119	1,119
Mant. Vehículos	-	16	16
Impuestos y Contribuciones	-	958	958
Impuestos al Municipio	-	1,308	1,308
Contribuciones Cámaras	-	445	445
Honorarios Legales y Notarias	-	6	6
IVA en compras al gasto	-	807	807
Registro de Propiedad	-	41	41
Otros Gastos Administrativos	-	29	29
	-	<b>13,053</b>	<b>13,053</b>

**5. OTROS INGRESOS (GASTOS), NETOS**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses ganados	477	397
Otros Gastos	(944)	(244)
	<b>(467)</b>	<b>153</b>

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en caja	50	2,040
Bancos	534	2,232
Inversiones temporales (1)	<u>11,089</u>	<u>10,618</u>
	<u>11,673</u>	<u>14,890</u>

(1) Comprende inversiones financieras temporales en fondos reales en el Banco Pichincha, con calificación de riesgo AAA.

**7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
DUP-302 Raúl Rivera	133,707	-
LOFT - 303 Diego Iván Tutillo Luna	72	-
DEP - 501 Mario Alejandro López Rodríguez	20,001	-
PH - 701 Juan Francisco Ospina Loza	<u>115,000</u>	-
	<u>268,780</u>	-

La Compañía durante el año 2014, entregó los bienes inmobiliarios a sus clientes cumpliendo con todos los aspectos legales.

**8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bupartech S.A.	325,711	38,324
Maiatech S.A.	<u>-</u>	<u>333</u>
	<u>325,711</u>	<u>38,657</u>

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

**9. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inmolusso Honorarios Obra	25,761	65,416
Inmolusso Modificaciones	4,000	4,000
Inmolusso - Mano obra	2,649	2,649
Granda Juan	456	456
Servimad	3,357	3,357
Vergara Tania	1,269	1,269
Torres Galo	455	455
Pilliza Juan C.	3,828	212
Pilliza Michelle	620	144
Marisol Yacelga	1,524	170
Diego Cóndor	25	25
Dr. Tocain	993	993
Sr. Auquilla	427	427
Jorge Sánchez	300	-
Pablo Vela	1,019	-
Guanotasig Luis	300	-
Madeval	-	4,451
Jaime Vinuesa	-	3,902
Anticipo Proveedores	6,661	
Otras cuentas por cobrar	220	5,000
	<u>53,863</u>	<u>92,925</u>

**10. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo Impuesto Renta	-	4,082
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	-	1,484
	<u>-</u>	<u>5,566</u>

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

**11. INVENTARIOS**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Departamento 101	46,218	-
Departamento 102	70,000	-
Departamento 104	32,535	-
Departamento 204	31,920	-
Construcciones en obra edificio	-	820,169.01
Impuesto al valor agregado del proyecto	-	111,506
Honorarios	-	86,894
Diseño arquitectónico	-	23,712
Intereses pagados	-	71,553
Seguros de construcción	-	6,632
Cálculo estructural edificios	-	5,000
Costo construcción e instalaciones	-	-
Alcabalas e impuestos terrenos	-	2,291
Aprobaciones municipales	-	1,076
Honorarios profesionales	-	-
Legalizaciones propiedad terreno	-	-
Estudios de suelo de construcción	-	-
levantamiento topográfico	-	430
Contratos de varios acabados	-	134,114
Contratos de pinturas y empastes	-	46,983
Alquiler de equipos de construcción	-	2,079
Contrato de recubrimientos de paredes y pisos	-	36,391
Contrato de instalaciones de varios sistemas centralizados	-	67,841
Comisión en ventas	-	31,928
Otros materiales y suministros de construcción	-	196,494
	<u>180,673</u>	<u>1,645,092</u>

Corresponde principalmente a los gastos realizados por el proyecto "Edificio Montecatini durante el año 2013, para el año 2014 aún está pendiente la legalización de algunos departamentos y reconocerá la entrega recepción de los bienes inmuebles durante el 2015.

**INMOCOMCEPTO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

**12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

El movimiento y los saldos de las propiedades, planta y equipo se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero de 2013</b>			
Costo histórico	200,000	651	200,651
Depreciación acumulada	-	(117)	(117)
Valor en libros al 1 de enero de 2013	<u>200,000</u>	<u>534</u>	<u>200,534</u>
<b>Movimiento 2013</b>			
Adiciones	-	-	0
Bajas, neto	-	-	0
Depreciación	-	(65)	(65)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2013	<u>200,000</u>	<u>468</u>	<u>200,468</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>			
Costo histórico	200,000	651	200,651
Depreciación acumulada	-	(183)	(183)
Valor en libros	<u>200,000</u>	<u>468</u>	<u>200,468</u>
<b>Movimiento 2014</b>			
Adiciones	-	-	0
Bajas, neto	(200,000)	-	(200,000)
Depreciación	-	(65)	(65)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2014	<u>-</u>	<u>403</u>	<u>403</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>			
Costo histórico	-	651	651
Depreciación acumulada	-	(248)	(248)
Valor en libros	<u>-</u>	<u>403</u>	<u>403</u>

Propiedad, planta y equipo corresponde principalmente al terreno adquirido por US\$ 200,000 según escritura del 12 de diciembre de 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de enero de 2009. Para el año 2014 se terminó el proyecto que formo parte de los costos del mismo.

**INMOCONCEPTO S.A**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

**13. PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS**

	<u>Tasa de interés</u>	<u>2014</u>		<u>2013</u>		
		<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	
Préstamos Bancarios:						
Banco Internacional	9.96%	-	-	560,951	-	(1)
		-	-	560,951	-	

- (1) Corresponde a tres operaciones de crédito, la primera fue concedida el 28 de junio de 2012 por US\$ 300.000, a una tasa de interés anual del 9.96%, con vencimiento del 20 de diciembre de 2013, la segunda fue concedida el 30 de octubre de 2012 por US\$ 150.000, a una tasa de interés del 9.96%, con vencimiento del 20 de diciembre de 2013 y la tercera fue emitida el 04 de enero de 2013 por 150.000, a una tasa de interés del 9.96% con vencimiento del 20 de diciembre de 2013, estas operaciones fueron utilizadas para financiar capital de trabajo, las misma fueron refinanciadas en enero del 2014.

**14. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores locales	27,410	49,006
	27,410	49,006

**INMOCONCEPTO S.A****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
(Expresados en dólares estadounidenses)****15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS**

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Préstamos a accionistas				
Ing. Rene Álvarez	265,832		237,267	-
Ing. Maritza Rodríguez	267,794		252,739	-
	<u>533,626</u>	-	<u>490,006</u>	-

**16. ANTICIPO A CLIENTES**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anticipo a clientes:</b>		
Rene Alvarez - Of. Bupartech		46,075
DEP- 101 Franz García	123,823	115,546
LOFT- 103 Michael Rosillo		53,690
SUITE- 104 Gonzalo Proaño	80,000	20,000
DEP- 201 José Vaca		46,648
LOFT- 303 Tutillo Luna		17,638
SUITE- 304 Lina Luna		81,291
DEP- 401 Nancy Machado	1,160	27,500
SUITE- 404 Danil Ulasik		34,560
DEP- 501 Mario López		48,171
DEP- 502 Franz García		48,656
DEP- 601 Eleva Kiamskova		69,406
DEP- 602 Sandra Zabala		40,970
PH- 701 Juan Francisco Ospina		150,000
DEP- 301 Roberto Peña		107,810
SUITE 204 Sicles Garzón	78,160	77,500
Otros		2
	<u>283,143</u>	<u>985,463</u>

**INMOCONCEPTO S.A**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

---

**17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE**

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Impuesto a la renta corriente	9,939	-

**Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente -**

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Utilidad del año antes de participación laboral e Impuesto a la renta	69,385	(13,225)
Menos - Participación a los trabajadores	(10,408)	-
Más - Gastos no deducibles	944	-
Menos - Amortización de pérdidas años anteriores	(14,744)	-
Base tributaria	<u>45,177</u>	<u>(13,225)</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta generado	<u>9,939</u>	<u>-</u>
(-) Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>(9,317)</u>	<u>-</u>
Valor a pagar	<u>621</u>	<u>-</u>

**Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2011 al 2014 están sujetos a una posible fiscalización.

**18. CAPITAL SOCIAL**

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2014 comprende US\$ 900(2013: 900) acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

**INMOCONCEPTO S.A**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

---

**19. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

**Legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**Resultados acumulados**

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten 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, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

**20. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y 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 los estados financieros o que requieran revelación.

\* \* \* \*

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de:

### **INMOCONCEPTO S.A.**

Quito, 20 de abril de 2015

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmoconcepto S.A. , que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### *Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros*

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera NIIF para PYMES, y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

#### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

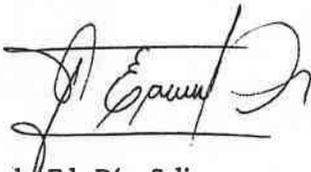
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmoconcepto S.A., al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera NIIF para PYMES.

**Enfasis**

El informe adicional, establecido en la Resolución No.NACDGER2006-0214 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de Inmoconcepto S.A. por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2014, se emite por separado



Lcdo. Edy Díaz Salinas  
No. De Licencia SC RNAE-868