

Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

INMOVELASCO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.

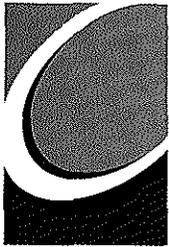
CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

INMOVELASCO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 – 4
Estado de Situación Financiera	5- 6
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	8
Estados de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 – 28

Abreviaturas Usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	-	Normas Internaciones de Información Financiera
Compañía	-	INMOVELASCO S.A.
NIAAS	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
IASB	-	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad



Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Junta de Directores de:

INMOVELASCO S.A.

1. Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan de **INMOVELASCO S.A.** (En adelante la Compañía), los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2015, y los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento-NIIAS. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error.



Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

5. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

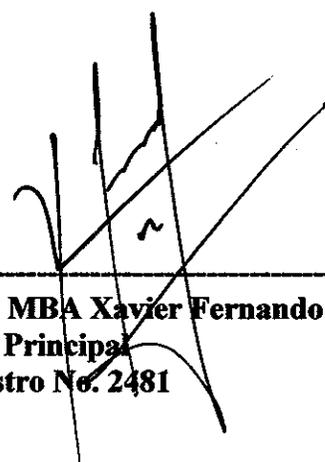
Opinión

7. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOVELASCO S.A. al 31 de Diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Guayaquil, 20 de Mayo del 2016.

Campos & Asociados

CAMPOS & ASOCIADOS CIA LTDA
SC-RNAE-2 No. 527


Econ. MBA Xavier Fernando Campos
Socio Principal
Registro No. 2481

INMOVELASCO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO	NOTAS	2015	2014
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA/BANCOS	(NOTA 3)	199.495,59	486.759,88
INVENTARIOS VARIOS	(NOTA 4)	8.218.451,94	5.447.620,70
PAGOS ANTICIPADOS	(NOTA 5)	<u>68.032,02</u>	<u>0,00</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		8.485.979,55	5.934.380,58
TOTAL DEL ACTIVO		<u>8.485.979,55</u>	<u>5.934.380,58</u>



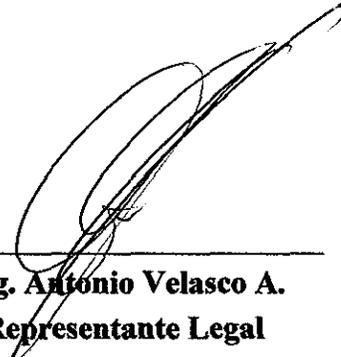
Ing. Antonio Velasco A.
Representante Legal



Diana Dávila Murillo
Contador

INMOVELASCO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

PASIVO	NOTA	2015	2014
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	(NOTA 6)	1.520.155,36	0,00
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	(NOTA 7)	513.000,00	0,00
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		17.410,89	135,52
OBLIGACIONES CON INSTITUC. FCRAS.	(NOTA 8)	750.286,48	0,00
ANTICIPOS DE CLIENTES	(NOTA 9)	5.666.658,65	4.412.237,64
PROVISIONES		0,00	2.826,85
TOTAL PASIVO CORRIENTE		8.467.511,38	4.415.200,01
PASIVOS NO CORRIENTES			
OBLIGACIONES CON INSTITUC. FCRAS.		0,00	1.500.000,00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		0,00	1.500.000,00
TOTAL DEL PASIVO		8.467.511,38	5.915.200,01
PATRIMONIO			
	(NOTA 10)		
CAPITAL		20.000,00	20.000,00
PERDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANT.		-819,43	-733,13
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO		-712,40	-86,30
TOTAL PATRIMONIO		18.468,17	19.180,57
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8.485.979,55	5.934.380,58



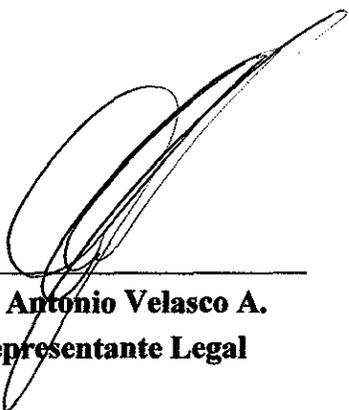
Ing. Antonio Velasco A.
 Representante Legal



Diana Dávila Murillo
 Contador

INMOVELASCO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2015	2014
INGRESOS		
VENTAS TARIFA 12%	0,00	0,00
VENTAS TARIFA 0%	0,00	0,00
OTROS INGRESOS	13,17	18,58
TOTAL INGRESOS	<u>13,17</u>	<u>18,58</u>
(-) COSTO DE VENTAS	0,00	0,00
(=) UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	<u>13,17</u>	<u>18,58</u>
(-)GASTOS ADMINISTRATIVOS	725,57	104,88
(-)GASTOS DE VENTA	0,00	0,00
(-) GASTOS FINANCIEROS	0,00	0,00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	<u>725,57</u>	<u>104,88</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PT	-712,40	-86,30
(-) 15% PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES	0,00	0,00
(-) 22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	0,00	0,00
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>-712,40</u>	<u>-86,30</u>



Ing. Antonio Velasco A.
Representante Legal



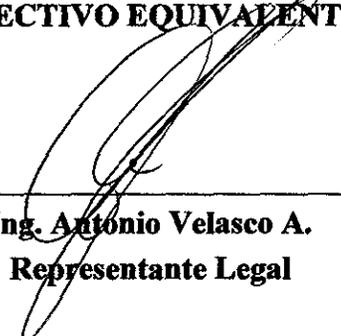
Diana Dávila Murillo
Contador

INMOVELASCO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.
 (Expresado en U.S. dólares)

CONCEPTO – DETALLE	Capital Social	Perdidas Acumuladas	Perdida del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	20.000,00	-733,13	-86,30	19.180,57
Transferencias	0,00	-86,30	86,30	0,00
Utilidad/Perdida Neta	0,00	0,00	-712,40	-712,40
Apropiación	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	20.000,00	-819,43	-712,40	18.468,17

INMOVELASCO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2015
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Resultado del ejercicio	-712,40
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente en actividades de operación	
Depreciación y Amortización	0,00
Cambios en activos y pasivos de operación :	
Variación de Cuentas Por Cobrar	0,00
Aumento de Inventarios	-2.770.831,24
Aumento de Pagos Anticipados	-68.032,02
Variación de Otros Activos Corrientes	0,00
Aumento en Cuentas Por Pagar	3.304.851,74
Disminución de Pasivos Acumulados	-2.826,85
Variación de Impuestos Por Pagar	0,00
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	462.449,23
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Variación en Activos Fijos	0,00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0,00
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Aumento de Obligaciones Bancarias Plazo	750.286,48
Disminución de Obligaciones Bancarias Largo Plazo	-1.500.000,00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-749.713,52
Disminución del Efectivo y Equivalente	-287.264,29
EFFECTIVO EQUIVALENTE AL PRINCIPIO DEL AÑO	486.759,88
EFFECTIVO EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO	199.495,59


Ing. Antonio Velasco A.
Representante Legal


Diana Dávila Murillo
Contador

INMOVELASCO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1.- OPERACIONES.

La compañía **INMOVELASCO S.A.** se constituyó en Guayaquil - Ecuador, el 08 de Mayo del 2013 e inscrita en el Registro Mercantil el 04 de Junio del 2013, siendo su objetivo principal, las actividades de Construcción, diseño y fiscalización de obras civiles.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

2.1 Estado de Cumplimiento.

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Base de Presentación

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y presentados en dólares de los Estados Unidos de América, la cual es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador.

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.-004 de 21 de agosto de 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 del 2006, la Superintendencia de Compañías resolvió disponer que las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) respectivamente, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009; decisión que fue ratificada con la Resolución No ADM 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No 378 de julio 10 del 2008.

De acuerdo a la Resolución No 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008 y publicada en el R.O. No 498, resuelve establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; por lo que la entidad aplico obligatoriamente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero del 2012, considerando como periodo de transición el año 2011.

La Superintendencia de Compañías emitió en diciembre 23 del 2009, la Resolución No SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el Registro Oficial No 94, mediante el cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emitió disposiciones legales sobre los procedimientos para la implementación y aplicación de las NIIF, tales como Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 con fecha octubre 11 del 2011 correspondiente a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (PYMES) para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. También en ese mismo año se emitió la Resolución No SC-ICI-CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011, relacionada con el destino de los saldos de las cuentas de reservas de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladas y designación e informe de peritos.

Mediante Resolución No SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida el 30 de diciembre del 2011, para normar en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

2.3 Uso de Estimaciones.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad, que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

2.4 Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

2.5 Efectivo y Equivalentes en Efectivo

Registra los recursos de alta liquidez de las cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados en efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios, en su valor (menores de 3 meses).

Para que una inversión financiera pueda ser calificada como equivalente al efectivo, es necesario que pueda ser fácilmente convertible en una determinada cantidad determinada de efectivo cuando tenga vencimiento próximo.

2.6 Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de elaboración de la obra o a su valor neto realizable el que resulte menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta. El costo de adquisición comprende el precio de compra más todos los costos y gastos relacionados con la importación de los inventarios.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del período, para saber si esta constituye una provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

2.7 Cuentas por Cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes locales, son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la entidad no tiene la intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes o su deterioro crediticio.

Se reconocen inicialmente al costo, después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar son importes adeudados por clientes por ventas de servicios de alquiler, realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros.

Se incluyen los Anticipos entregados a los diferentes proveedores de bienes y servicios, con los cuales se mantiene relación comercial, con el fin de mantener la operación

2.8 Provisión Cuentas Incobrables

Cuando exista evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

2.9 Créditos Tributarios

Incluye de modo específico la acumulación de valores a favor de la empresa en calidad de Créditos Tributarios, originados en el cumplimiento de las normativas tributarias; esto es: anticipos de impuesto a la renta pagados, retenciones de impuestos que les han realizado, tanto en ejercicios anteriores como en el ejercicio auditado y, los provenientes del IVA pagado en las compras de bienes y servicios.

2.10 Pagos Anticipados

Los gastos pagados por anticipados están representados principalmente por los seguros pagados por anticipados, se encuentran registrados al costo de adquisición y son amortizados de acuerdo al plazo del contrato del seguro y se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.11 Propiedad, Planta y Equipos

Están contabilizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. Las propiedades y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de la vida útil estimada, establecido por disposiciones tributarias; esto es, 20 años para inmuebles o edificaciones, 10 años para maquinarias y equipos, muebles y enseres de oficina, 5 años para vehículos y unidades de transporte y 3 años para equipos de computación.

El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones y mejoras que aumentan significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumentan o extienden la vida útil de los activos son reconocidos directamente en gastos.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

La depreciación acumulada es el saldo acumulado, a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la compañía.

COSTOS Y GASTOS DE DEPRECIACIÓN ANUAL DE ACTIVOS FIJOS	
ACTIVOS FIJOS	% ANUAL
Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves barcazas y similares	5
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	20
Equipos de cómputo y software	33

2.12 Cuentas y Documentos por Pagar

Las cuentas por pagar son importes adeudados a proveedores de bienes y servicios, locales, por transacciones realizadas en el curso normal.

Son obligaciones provenientes, exclusivamente, de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros.

Se registran al costo, al momento de la negociación de la compra de materiales, insumos y bienes; así como en el momento de la recepción de servicios prestados por profesionales, de los diferentes ramos; necesarios para el proceso productivo.

La Auditoría incluye un examen, a base de pruebas que respaldan los valores e información, contenidos en las cuentas que han sido objeto de evaluación. Este análisis de auditoría proporciona un fundamento razonable para expresar una opinión.

Se incluyen, también, las obligaciones tributarias originadas en el cumplimiento de las normativas, esto es, en calidad de agente de retención y percepción

2.13 Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los Activos y Pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.14 Gastos de Viaje

La base legal para la deducción de los gastos de viaje en el cálculo del Impuesto a la Renta se encuentra en el Art. 10 de la LRTI, numeral 6. que señala lo siguiente: "Los gastos de viaje y estadía necesarios para la generación del ingreso, que se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el reglamento correspondiente. No podrán exceder del tres por ciento (3%) del ingreso gravado del ejercicio; y, en el caso de sociedades nuevas, la deducción será aplicada por la totalidad de estos gastos durante los dos primeros años de operaciones;" el exceso se considerará como gasto no deducible.

2.15 Gastos de Gestión

Los gastos de gestión de los administradores de empresas y otros empleados autorizados por ellas, siempre que correspondan a gastos efectivos, debidamente documentados y que se hubieren incurrido en relación con el giro ordinario del negocio, como atenciones a clientes, reuniones con empleados y con accionistas, hasta un máximo equivalente al 2% de los gastos generales realizados en el ejercicio en curso.

2.16 Impuestos Corrientes y Diferidos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de impuesto a la renta por pagar corriente y el gasto de impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contables, debido a las partidas de ingresos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas la diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

2.17 Obligaciones Laborales:

Jubilación Patronal – Beneficios Post Empleo

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores (beneficios definidos) sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

Bonificación por Desahucio – Beneficios por Terminación

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

Beneficios a Empleados a Corto Plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

2.18 Administración de Riesgo Financiero

Como parte del giro normal del negocio, la compañía se encuentra expuesta a distintos riesgo de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones la administración de la compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración.
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la compañía.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía.

b) Riesgo de Liquidez.

El riesgo de liquidez, corresponde al manejo adecuado de la liquidez de la compañía de manera que la administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la compañía, a corto mediano y a largo plazo.

c) 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 socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

2.19 Obligaciones y Provisiones Sociales

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Se consideran retribuciones de corto plazo: sueldos y salarios y contribuciones a la seguridad social, permisos remunerados, permisos remunerados por enfermedad, incentivos y otras retribuciones no monetarias como asistencia médica, vehículos y bienes o servicios subvencionados o gratuitos.

2.20 Préstamos de Accionistas

Incluye préstamos realizados por los principales accionistas para cubrir la operación y principalmente el desarrollo del activo principal de la empresa.

2.21 Pasivo Diferido

Incluye entrega de recursos económicos, realizados por los clientes principales, en calidad de pagos anticipados en contraparte por la venta de los productos principales de la empresa.

2.22 Capital y Social Suscrito

El Capital Suscrito, es el capital que el socio se compromete a aportar a la sociedad, por lo tanto la suscripción de acciones o de capital se convierte en un derecho de la sociedad a cargo del socio suscriptor.

2.23 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos por las ventas de artículos de caucho son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

2.24 Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

2.25 Reservas.-

Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

2.26 Reserva Legal.-

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

2.27 Reserva Facultativa

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los socios.

2.28 Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

El saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

2.29 Estado de Resultados Integral

El Estado de Resultados se presenta de acuerdo a esquema de un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a los gastos según su función.

2.30 Estado de Flujos de Efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo informa acerca de los flujos de efectivo habidos durante el período, clasificándolos por Actividades de Operación, de Inversión, y de Financiamiento. Para informar sobre los Flujos de Efectivo de las actividades de operación, se utilizará el Método Directo.

2.31 Estado de Evolución del Patrimonio

El Estado de Cambios en el Patrimonio se presenta de forma horizontal de acuerdo a modelo sugerido por Superintendencia de Compañías del Ecuador.

2.32 Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Normas Internacionales de Información Financiera Emitidas

Normas e Interpretaciones nuevas o modificadas

A partir del 1 de enero de 2015 se emitieron y entraron en vigencia las siguientes normas internacionales de información financiera:

Enmienda a la NIIF 10 “Estados financieros consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y la NIC 27 “Estados financieros separados”.

Enmienda a la NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación (compensación de activos financieros y pasivos financieros)”.

NIC 36 “Deterioro del valor de los activos (Importe recuperable de activos no financieros)”.

Enmienda a la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (Novación de derivados y contabilidad de coberturas)”.

CINIIF 21 “Gravámenes”.

Enmienda a la NIIF 13 “Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo”

Enmienda a la NIIF 1 “Concepto de “NIIF vigentes””.

La adopción de estas normas, según corresponda, no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta: Esta constituido con cargo a los resultados del año 2015 a las tasas del 15% y 22% respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales.

3.-CAJA Y BANCOS.

Al 31 de Diciembre del 2015, las cuentas Caja y Bancos son como sigue:

Caja -Bancos.	8.000,00	486.759,88
Banco Bolivariano Cta. Cte.5264980	56.236,75	0,00
Banco Guayaquil Cta. Cte. 11146597	131.658,67	0,00
Banco Internacional Cta. Cte. 140-061460-3	0,17	0,00
Inversiones	3.600,00	0,00
Total Caja-Bancos	199.495,59	486.759,88

4.- INVENTARIOS VARIOS

Las Cuentas Inventarios Varios al 31 de Diciembre del 2015, son como sigue:

	2.015	2.014
El Manglero Solar 21 (RIO PLATA)	5.437.554,50	0,00
El Manglero Solar 37 (AIRES DEL RIO)	2.028.230,17	0,00
URB. GYE TENNIS E-10 BAIREES	168.100,53	0,00
HMNS. FRANCISCANAS 15 LAS LOJAS	90.781,36	0,00
Anticipos de Proveedores Convel-Aires del Rio	107.000,00	0,00
Anticipos de Proveedores Convel-Baires	386.785,38	0,00
Construcciones Para La Venta	0,00	5.447.620,70
TOTAL	8.218.451,94	5.447.620,70

5.- PAGOS ANTICIPADOS

Las Cuentas Pagos Anticipados al 31 de Diciembre del 2015, son como sigue:

	2.015	2.014
Pagados Por Anticipados	68.032,02	0,00
TOTAL	68.032,02	0,00

6.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Las Cuentas por Pagar Proveedores al 31 de Diciembre del 2015, son como sigue:

	2.015	2.014
Consorcio Inmobiliario Velasco S. A.	1.520.155,36	0,00
TOTAL	1.520.155,36	0,00

7.- PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Las Cuentas Préstamos de Accionistas al 31 de Diciembre del 2015, son como sigue:

	2.015	2.014
Cuentas por Pagar Prestamos de Accionistas	513.000,00	0,00
TOTAL	513.000,00	0,00

9.- ANTICIPO DE CLIENTES

La cuenta Anticipo de Clientes al 31 de Diciembre del 2014, son como sigue:

	2.015	2.014
ANTICIPO DE CLIENTES	-	4.412.237,64
PROSARESA	82.500,00	-
BOCARGAES S.A.	199.828,44	-
HOLGUIN CESAR	122.500,00	-
JIMENEZ CARLOS	79.600,00	-
RICAUARTE ROBERTO	136.776,50	-
ORDOÑEZ LEYLA	141.000,00	-
BOCARGAES S.A.	199.828,44	-
BOCARGAES S.A.	199.828,44	-
CAMACHO VICENTE	195.937,93	-
CARBO CARLOS	89.739,20	-
MONTALVO ALVARO	90.000,00	-
CALDERON FERNANDO	74.000,00	-
ENZ MARIANNE	207.627,82	-
VARGAS OLGA	130.864,11	-
SR. MOSCOSO - DENNIS ALVARADO	161.658,33	-
SR. MOSCOSO - DENNIS ALVARADO	161.658,33	-
HIDALGO LUIS	35.000,00	-
HIDALGO LUIS	35.000,00	-
MALDONADO OLGA	118.630,09	-
LAS	119.620,21	-
ILLINGWORTH FERNANDO	122.400,00	-
DIAZ GRANADOS MIRIAM	136.400,00	-
LEONE FRANCISCO	89.031,04	-
MENDOZA MARIA	119.619,97	-
ITURRALDE MARIA	97.905,00	-
SERVIGON JUAN	98.226,00	-
CORNEJO MARIA	158.126,12	-
EFICRUSS - FELIPE ACOSTA	101.725,50	-
MARCET JUAN	117.521,23	-
HINOSTROZA SIXTA	150.000,00	-
LLADO JUAN JOSE	97.560,00	-
RODRIGUEZ MARIA	126.900,00	-
CORONEL DE LEMOS EDUARDO	157.000,00	-
BRESCIA LORENZO	144.102,60	-
EFICRUSS - FELIPE ACOSTA	101.725,50	-
ITURRALDE MARIA	131.177,25	-
JALON GRACIELA	164.500,00	-
RODRIGUEZ EDMUNDO	240.000,00	-
SILVA BLANCA	249.500,00	-
MORIMOLSA S.A.	119.200,60	-
VELASCO JESSICA	177.440,00	-
VELASCO ANTONIO	185.000,00	-
TOTAL	5.666.658,65	4.412.237,64

10.- PATRIMONIO DE LOS SOCIOS.

Capital Social.-

Está representado por un Capital Autorizado de \$ 20,000.00, que equivalen a un valor nominal de US\$1,00 de 20.000 acciones. Capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas, cuyo detalle es el siguiente:

DETALLE DE ACCIONISTAS	MONTO
ING. ANTONIO VELASCO ASTUDILLO	600,00
SR. JORGE VELASCO MORAN	19.400,00
TOTAL CAPITAL SOCIAL	20.000,00

Reserva Legal.-La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de Capital.-Incluye los valores de las cuentas Reserva por revalorización del Patrimonio y re expresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferido a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

11.- PÉRDIDAS ACUMULADAS

La ley de compañías de la república del Ecuador en la Sección XII menciona sobre la actividad, disolución, reactivación, liquidación y cancelación de compañías, en su art. 361 numeral 6. Indica que las compañías se disuelven por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social.

12.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

13. – ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA

La ley de régimen tributario interno y reglamento también establecen que las sociedades calcularan y pagaran un anticipo al impuesto a la renta equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

Es la suma matemática del 0.2% del patrimonio total, + 0.2% del total de los costos y gastos deducibles a efecto del Impuesto a la Renta, + 0.4% del Activo Total, + 0.4% del total de Ingresos Gravables a efecto del Impuesto a la Renta.

0.2% del patrimonio total.

0.2% del total de costos y gastos deducibles a efectos del impuesto a la renta.

0.4% del activo total.

0.4% del total de ingresos gravables a efectos del impuesto a la renta.

El Anticipo constituye crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta y se lo pagará en dos cuotas en los meses de Julio y Septiembre de acuerdo al noveno dígito del RUC o Cédula.

Art. 11.- Vigencia de la ley.- Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán en todo el territorio nacional, en sus aguas y espacio aéreo jurisdiccional o en una parte de ellos, desde el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial, salvo que establezcan fechas especiales de vigencia posteriores a esa publicación.

Art. 41: Pago del impuesto.

j) Las sociedades, así como las sucesiones indivisas y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, cuyos ingresos se obtengan bajo la modalidad de comisiones o similares, por la comercialización o distribución de bienes y servicios, únicamente para efectos del cálculo del anticipo en esta actividad, considerarán como ingreso gravable exclusivamente el valor de las comisiones o similares percibidas directamente, o a través de descuentos o por márgenes establecidos por terceros; y como costos y gastos deducibles, aquellos distintos al costo de los bienes o servicios ofertados. Para el resto de operaciones de estos contribuyentes, si se considerará la totalidad de los ingresos gravables y costos y gastos deducibles, provenientes de estas otras operaciones. En el ejercicio de sus facultades, la Administración Tributaria verificará el efectivo cumplimiento de esta disposición.

14. - ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF).

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publicó la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF S” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

Mediante resolución No 08.G DSC.010 de la Superintendencia de Compañía estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía.

- 1er. Grupo A partir del 1 de Enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la ley de mercado de valores, así como todas compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
- 2do.Grupo A partir del 1 de Enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- 3er Grupo A partir del 1 de Enero del 2012 las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

15.- RESERVA PARA PENSIONES DE JUBILACION PATRONAL E INDEMNIZACIONES POR DESAHUCIO.

El Código de trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido mínimo 25 años de servicio en una misma compañía. Además dicho Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada.

La compañía INMOVELASCO S.A. no ha establecido las provisiones respectivas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada.

16.- LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos, entre ellos el del 5 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del año 2011.

17.- AMORTIZACION DE PÉRDIDAS

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un ejercicio se puede compensar con las utilidades que se obtuviere dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

18. - CAPITALIZACION RESULTADOS ACUMULADOS

Art. 297.- Ley de Compañías

Todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

19.- INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2015. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38

20.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDA)

Al 31 de Diciembre del 2015, la Compañía obtuvo una Pérdida Neta de \$ 712,40.

21.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Además entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Mayo del 2016), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los Estados Financieros.

.....