

DESARROLLOS INMOBILIARIOS INMOAVILES S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Constitución y Objetivo.

Desarrollos Inmobiliarios Inmoaviles S.A fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública 17 de Junio del 2014 celebrada ante el Notario Decimo del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 17 de Junio del 2014. El objeto social de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Moneda Funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como las notas, se valoran en la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera en el Ecuador.

Estados Financieros.

Los estados financieros de la compañía Desarrollos Inmobiliarios Inmoaviles S.A, está comprendido por el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2016 y el Estado de Pérdidas y Ganancias al 31 de Diciembre del 2016.

Periodo Económico.

La compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de Diciembre.

Efectivo y equivalentes de Efectivo.

La compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones.

Al 31 de diciembre del 2016, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo se conforma por:

2016	
Bancos	US\$ 90.950,63
	<u>US\$ 90.950,63</u>

Cuentas por Cobrar.

Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar, el detalle de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016 está compuesta de la siguiente manera:

2016	
Cuentas por Cobrar Clientes	US\$ 59.724,82
Anticipo Proveedores	US\$ 93.672,04
	<u>US\$ 153.396,86</u>

Activos de Impuestos Corrientes.

La cuenta está compuesta por todos los IVA generados de las facturas de los proveedores y facturas de reembolso recibidas de Torredaveil, el detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 está compuesta de la siguiente manera:

2016	
Credito Tributario IVA	US\$ 938.226,54
IVA Retenido	US\$ 33.101,09
Impuesto Renta Retenido	US\$ 27.198,26
	<u>US\$ 998.525,89</u>

Prepagados

Esta cuenta presenta los valores que se entregan por anticipado a los proveedores y/o propietarios los cuales se van amortizando mes a mes, el detalle de los prepagados al 31 de diciembre del 2016 está compuesto de la siguiente manera:

2016

Seguros Pagados por Adelantado US\$ 20.507,31

Arriendos Pagados por Adelantado US\$169.967,56

US\$190.474,87

Torres Terminadas.

Son torres que se encuentran terminadas y listas para su alquiler, estas torres tienen una vida útil de 10 años.

2016

Torres Terminadas

US\$4'887.664,88

US\$4'887.664,88

Torres en Proceso.

Son construcciones que se tienen en proceso y los costos son transferidos mensualmente por Torredevel mediante facturas de reembolso hasta que el sitio se termine de construir y pase a ser una Torre Terminada (Activo)

2016

Torres en proceso

US\$1'559.013,35

US\$1'559.013,35

Depreciación Torres Terminadas.

La depreciación se realiza a las Torres terminadas, el tiempo de vida útil considerado es de 10 años, la fecha con la que se empieza a depreciar es con la fecha que consta en el acta de aceptación de la Torre por parte del operador.

2016

Depreciación

US\$ (175.073,34)

US\$ (175.073,34)

Cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores y/o propietarios, el crédito con ellos se manejan en condiciones normales, el detalle es el siguiente:

2016	
Cuentas por pagar Torresec	US\$ 8.871,01
Cuentas por pagar Torredevel	US\$2'506.310,46
Cuentas por pagar Proveedores	US\$ 76.698,11
<u>US\$2'591.879,58</u>	

Impuestos por pagar

Los saldos reflejados al 31 de diciembre del 2016 son de retenciones efectuadas en el mes de diciembre y serán declaradas ante el SRI en el mes de enero del 2017, el detalle es el siguiente:

2016	
Retención fuente 1%	US\$ 33,00
Retención fuente 2%	US\$ 19.842,54
Retención fuente 8%	US\$ 5.025,91
Retención fuente 10%	US\$ 500,00
Retención fuente 100%	US\$ 7.554,64
IVA Ventas	US\$ 9.189,19
<u>US\$ 42.145,28</u>	

Patrimonio de los Accionistas.

Capital

Desarrollos Inmobiliarios Inmoaviles S.A, fue constituida y bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 17 de junio del 2014. Al 31 de Diciembre del 2014 el capital social de la compañía se encuentra conformado por \$800,00 acciones ordinarias, suscritas y pagadas en un valor nominal de US\$1 cada una.

Al 2016 se realizó el aumento de capital el cual ascendió a \$1'393.188,00.

Aporte Futuras Capitalizaciones.

Durante el 2016 los accionistas de Inmoaviles realizaron importantes aportaciones de efectivo los cuales se capitalizaran en el 2017, el monto de aportaciones realizadas en el 2016 es de \$4'767,951.00

Resultados Años Anteriores.

La empresa mantiene un rubro de pérdidas de años anteriores de \$139,078,81.

Resultados del ejercicio.

La empresa para este ejercicio fiscal 2016 presenta una pérdida de \$451,134,91


Manuel Aviles Aviles
Gerente General


Paola Mosquera
Contador General