



INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de Norte América

IVA - Impuesto al Valor Agregado

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

NIIF Pymes - Normas Internacionales de Información Financiera para
Pequeñas y Medianas Empresas



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES SOCIOS DE INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA.LTDA.

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto 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 Gerencia de la compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas empresas. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de errores importantes causado por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros, ya sea por fraude o por error. Al efectuar estas evaluaciones de riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a 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 los principios de contabilidad utilizados y que las estimaciones contables hechas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES SOCIOS DE INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA.LTDA. (Continuación...)

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar mi opinión de auditoría.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas empresas.

Otro asunto

Los estados financieros de INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA., para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre del 2012, no han sido auditados, ya que la compañía no tenía la obligación legal de hacerlo, y se presentan conjuntamente con los del año que terminó el 31 de diciembre del 2013, solo para efectos comparativos.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2013, se emite por separado.

Quito, 12 de marzo del 2014



C.P.A. ING. IDRIAN ESTRELLA S.
Licencia Profesional No. 25140
Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-429

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTA	Al 31 de diciembre del 2013	Al 31 de diciembre del 2012
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	208,170	33,311
Otras cuentas por cobrar		954	44,550
Impuestos por recuperar	9	16,839	12,620
Proyectos en curso	10	2,752,206	1,769,314
Total activos corrientes		2,978,169	1,859,795
Activos no corrientes			
Equipos		3,066	3,784
Total activos no corrientes		3,066	3,784
Total Activos		2,981,235	1,863,579
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Préstamos y obligaciones financieras	11	192,491	-
Proveedores	12	554,489	69,767
Impuestos por pagar	9	7,603	946
Anticipo clientes	13	472,129	606,891
Otras cuentas por pagar		4,803	5,291
Total pasivos corrientes		1,231,515	682,895
Pasivos no corrientes			
Préstamos y obligaciones financieras	11	407,509	-
Préstamos de terceros	15	354,866	491,139
Socios	14	978,000	689,218
Total pasivos no corrientes		1,740,375	1,180,357
Total pasivos		2,971,890	1,863,252
PATRIMONIO (Estado adjunto)		9,345	327
Total pasivos y patrimonio		2,981,235	1,863,579

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTA	
Ingreso por ventas		720,417
Costos de ventas	7	<u>(670,307)</u>
Utilidad bruta		50,110
Gastos operacionales		'
De administración	7	<u>(37,137)</u>
		<u>(37,137)</u>
Utilidad operacional		12,973
Otros ingresos (Egresos)		
Gastos financieros		<u>(1,325)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		11,648
Impuesto a la Renta	16	<u>(2,630)</u>
Utilidad del ejercicio		<u>9,018</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2012	400	(73)	327
Utilidad neta y resultado integral del año 2013	-	9,018	9,018
Saldo al 31 de diciembre del 2013	400	8,945	9,345

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	629,251	352,159
Pagado a proveedores y empleados	(1,200,518)	(477,984)
Impuestos cobrados	(4,218)	-
Intereses pagados y cobrados netos	(1,325)	-
Impuestos pagados	4,027	-
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>(572,783)</u>	<u>(125,825)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	600,000	-
Préstamos socios	288,782	-
Pago préstamos de terceros	(141,139)	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>747,643</u>	<u>-</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	174,860	(125,825)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	<u>33,310</u>	<u>159,136</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>208,170</u>	<u>33,310</u>
CONCILIACION DEL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN CON EL RESULTADO DEL EJERCICIO:		
Utilidad neta del ejercicio	9,018	-
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	717	-
Participación trabajadores	2,056	-
Impuesto a la renta	2,630	-
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	39,377	352,159
(Aumento) disminución en proveedores	484,724	(1,059,683)
(Aumento) disminución otros activos	(978,026)	582,518
(Aumento) en anticipo clientes	(134,762)	-
Disminución en impuestos por pagar	4,027	-
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(2,544)	(819)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>(572,783)</u>	<u>(125,825)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 2010, con el nombre de “Inmobiliaria Inmointegral Cía. Ltda.” Su actividad principal es adquirir inmuebles para la construcción de edificaciones destinadas a viviendas, locales para oficinas y otros fines. Actualmente se halla desarrollando el proyecto inmobiliario denominado “Villanova” en el sector de norte de Quito.

NOTA 2 – AUTORIZACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General el 10 de marzo del 2014, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Socios para su aprobación.

NOTA 3- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35 de la NIIF para Pymes, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para Pymes vigente al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

3.1. Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía constituyen los segundos estados financieros separados preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera par Pequeñas y Medianas Empresa (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para 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. En la Nota 4 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..

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

3.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible cajas chicas y los depósitos a la vista en bancos.

3.4 Activos y pasivos financieros

3.4.1 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 2013, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas 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 y otras cuentas 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.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

3.4.2 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 cuando 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 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 y otras cuentas por cobrar

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

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes directos y compañías relacionadas por prestación de servicios profesionales especializados, que tengan por fin identificar, planificar, elaborar o evaluar proyectos de desarrollo, en sus niveles de pre factibilidad, factibilidad, diseño u operación. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado, pues no generan intereses.
- (ii) Otras cuentas 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.

(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:

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

- (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.
- (ii) Cuentas por pagar comerciales y otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un 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.

3.5 Equipos

Los equipos 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 desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo, 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 equipos al término de su vida útil. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipo de cómputo	3
Equipo de oficina	10

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

Cuando el valor en libros de un activo de equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable (deterioro).

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

3.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y al diferido. 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.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012:13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2009 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de Impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

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 2009 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2013.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En base a lo determinado en la Sección 35, párrafo 10,h la entidad en caso que el cálculo y determinación del impuesto diferido sea costoso o su obtención implique esfuerzos desproporcionados, puede optar por no calcular los mismos. Este punto ha aplicado la entidad; adicionalmente el efecto de su aplicación es poco significativo.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

3.7 Beneficios a los empleados

(a) 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 laboral vigente en el Ecuador.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales y de seguridad social ecuatorianas.

De acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 4% anual.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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

3.8 Provisiones corrientes

En adición 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.

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de inmuebles en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía efectúa la transferencia de dominio y entrega de los bienes a los concesionarios y clientes directos, 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 en la venta de inmuebles (casas).

NOTA 4 - 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 basados en la experiencia histórica, cambios en la industria 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.

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

- Proyectos en construcción: La determinación del costo de los bienes inmuebles destinados al a venta se lo realiza al costo de los valores desembolsados en el proceso de construcción como materiales, servicios de mano de obra, arriendo de maquinarias, transportes entre otros.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 5 - ADMINISTRACION DE RIESGOS

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, principalmente: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados inmobiliarios y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

El mercado en que se desenvuelve la empresa tiene como principal competidor, a las empresas que se dedican a la misma actividad de la compañía, con proyectos inmobiliarios de similares característica en la misma zona geográfica.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas estrictas de concesión de crédito, en los valores de reserva de casa y seguimiento mensual de la cartera de clientes, permite que esta no se deteriore y tenga adecuados niveles de recuperación de cuentas por cobrar comerciales.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales, sin embargo la empresa se apoya en préstamos de capital por entidades financieras, dirigidas principalmente a la compra de materias primas (importación).

A continuación la composición de los pasivos financieros:

	Menos de 1	Entre 1 y 2	Entre 2 y 5
Al 31 de diciembre de 2012	Año	años	años
Proveedores	69,767	-	-
Anticipo clientes	606,891	-	-
Otras cuentas por pagar	5,291	-	-
Préstamos de terceros	-	-	491,139
Socios	-	-	689,218
	681,949	-	1,180,357
Al 31 de diciembre de 2013	Menos de 1	Entre 1 y 2	Entre 2 y 5
	Año	años	años
Prestamos y obligaciones financieras	192,491	407,509	-
Proveedores	554,489	-	-
Socios	-	-	978,000
Anticipo clientes	472,129	-	-
Préstamos de terceros	-	-	354,866
Otras cuentas por pagar	4,803	-	-
	1,031,421	-	1,332,866

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 6 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	208,170	-	33,311	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por cobrar	954	-	44,550	-
Proyectos en curso	2,752,206	-	1,769,314	-
Total activos financieros	2,961,330	-	1,847,175	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Prestamos y obligaciones financieras	192,491	407,509	-	-
Socios	-	978,000	-	689,218
Proveedores	554,489	-	560,906	-
Anticipo clientes	472,129	-	606,891	-
Préstamos de terceros	-	354,866	-	491,139
Otras cuentas por pagar	4,803	-	5,291	-
Total pasivos financieros	1,223,912	1,740,375	1,173,088	1,180,357

Valor razonable de instrumentos financieros -

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

NOTA 7 - COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

Véase página siguiente:

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

<u>Año 2013</u>	<u>Costos</u> <u>proyectos</u>	<u>Gastos</u> <u>Administrativos</u>	<u>Total</u>
COSTOS CONSTRUCCION INMUEBLES	670,307	-	670,307
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	-	31,541	-
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	-	138	-
SERVICIOS BASICOS	-	508	-
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES	-	2,028	-
PARTICIPACION TRABAJADORES	-	2,056	-
DEPRECIACIONES	-	717	-
OTROS MENORES	-	148	-
	<u>670,307</u>	<u>37,137</u>	<u>670,307</u>

NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo se compone de:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cajas chicas	50	50
Fondos rotativos	875	450
Bancos	207,246	32,811
	<u>208,170</u>	<u>33,311</u>

NOTA 9 - IMPUESTOS ANTICIPADOS Y POR PAGAR

El saldo de los impuestos anticipados e impuestos por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, comprenden:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos anticipados		
Anticipo impuesto a la renta	4,228	9
IVA cobrado	12,611	12,611
	<u>16,839</u>	<u>12,620</u>
Impuestos por pagar		
Retenciones IVA	3,522	-
Retenciones en Fuente	1,451	946
Impuesto a la renta por pagar	2,630	-
	<u>7,603</u>	<u>946</u>

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 10 – PROYECTOS EN CURSO

Corresponde a construcción de proyecto inmobiliario denominado “Villanova”, la cual incluye la construcción de 84 unidades habitacionales de dos y tres pisos, ubicado en el sector de Llano Grande en la ciudad de Quito.

El proyecto de construcción, en sus fases de diseño estructural y construcción es desarrollado por la empresa Moncayo y Roggiero Ingenieros Asociados Cia. Ltda., mediante un contrato firmado durante el año 2010.

Los costos de construcción, incluyen básicamente los desembolsos para la compra del terreno donde se desarrolla el proyecto, los costos de compra de materiales, servicios de transporte, servicios de mano de obra, arriendo de equipos y otros desembolsos necesarios para el desarrollo del proyecto.

Los costos son llevados a resultados, conforme de van realizando las ventas de las unidades habitacionales, esto es con la inscripción en el registro de la propiedad, momento en el cual, se estima el costo en base a la presupuesto actualizado de costos de construcción.

NOTA 11 – PRESTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

La composición de los préstamos y obligaciones bancarias se detalla a continuación:

<u>Préstamos Bancarios:</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Garantía</u>	Al 31 de diciembre del 2013	
			<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<i>Banco Promerica</i>				
Credito pagadero en dividendos trimestrales con vencimiento en Octubre de 2015	9.84%	Pagarès	-	100,000
Credito pagadero en dividendos trimestrales con vencimiento en Octubre de 2015	9.84%	Pagarès	192,491	307,509
			192,491	407,509

NOTA 12 – PROVEEDORES

El saldo de los proveedores al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detalla a continuación:

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

	Al 31 de diciembre de	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores locales	554,489	560,906
	<u>554,489</u>	<u>560,906</u>

NOTA 13 – ANTICIPO DE CLIENTES

Los anticipos de clientes, constituyen valores entregados a la empresa, pro los prominentes compradores, en base a un plan de reservas y cobros mensuales, hasta tanto se termine la construcción de las unidades habitacionales. Los anticipos de clientes de devengan contra la factura emitida al momento de la inscripción en el registro de la propiedad, momento en el que se emite la factura correspondiente.

NOTA 14 – CUENTAS POR PAGAR A SOCIOS

La cuenta de los socios, comprende préstamos que se han entregado a la empresa, principalmente para capital de trabajo, sobre el que no se han establecido plazos, ni tasas de interés para su cancelación.

A continuación se detalla la composición de los préstamos de socios:

	Al 31 de diciembre del	
SOCIOS	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Guillermo Andrade	728,000	439,218
Moncayo y Roggiero Cia Ltda	250,000	250,000
	<u>978,000</u>	<u>689,218</u>

NOTA 15 – PRESTAMOS DE TERCEROS

Los préstamos de terceros constituyen valores recibidos de terceros, destinados básicamente a capital de trabajo, los cuales general intereses del 11.74% anual, pagaderos hasta diciembre del 2015.

NOTA 16 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta corriente: (1)	2,630	-
	<u>2,630</u>	<u>-</u>

(1) Incluido en el rubro impuestos por pagar del estado de situación financiera.

Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente al año 2013:

	<u>2013</u>
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	13,704
Menos - Participación a los trabajadores	2,056
Más - Gastos no deducibles	308
	<u>- 1,748</u>
Base tributaria	<u>11,956</u>
Utilidad a reinvertir y capitalizar	-
Saldo utilidad Gravable	11,956
Tasa impositiva	22%
Impuesto a la renta calculado	2,630
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	1,855
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	<u>775</u>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2010 al 2013 están sujetos a una posible fiscalización.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 17 - CAPITAL SOCIAL

Las participaciones se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2013 comprende 400 participaciones de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

NOTA 18 - RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% 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 Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

NOTA 19 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 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.
