

# **INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**

NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

## **INDICE:**

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

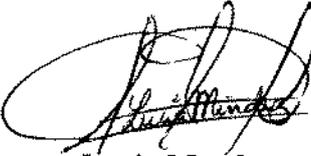
## **ABREVIATURAS USADAS:**

USD - 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

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b>NOTA</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	302,657	1,089
Otras cuentas por cobrar		62,370	192,272
Impuestos por recuperar	9	26,478	31,209
Proyectos en curso	10	855,961	1,844,188
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1,247,466</b>	<b>2,068,759</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Equipos		2,142	2,544
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>2,142</b>	<b>2,544</b>
<b>Total Activos</b>		<b>1,249,608</b>	<b>2,071,302</b>
 <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y obligaciones financieras		-	633,946
Proveedores	11	19,208	410,201
Impuestos por pagar	9	17,435	19,325
Fondos de garantía		9,077	13,297
Socios	12	1,181,425	-
Beneficios sociales	13	7,614	6,295
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1,234,759</b>	<b>1,083,063</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Desahucio	13	-	226
Socios	12	-	978,000
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>978,226</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1,234,759</b>	<b>2,061,289</b>
<b>PATRIMONIO, Estado adjunto</b>		<b>14,849</b>	<b>10,014</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>1,249,608</b>	<b>2,071,302</b>

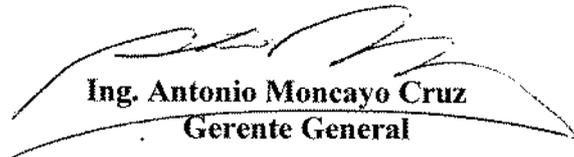
  
**Ing. Antonio Moncayo Cruz**  
 Gerente General

  
**Lucia Mendez**  
 Contadora

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

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

	NOTA	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingreso por ventas		2,007,356	1,083,547
Costos de ventas	7	<u>(1,769,685)</u>	<u>(962,575)</u>
Utilidad bruta		<b>237,671</b>	<b>120,972</b>
Gastos operacionales			
De Administración	7	<u>(62,271)</u>	<u>(42,330)</u>
		<b>(62,271)</b>	<b>(42,330)</b>
Utilidad operacional		<b>175,400</b>	<b>78,642</b>
Otros ingresos (Egresos)			
Gastos financieros		<u>(156,687)</u>	<u>(61,747)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		<b>18,713</b>	<b>16,895</b>
Impuesto a la Renta	16	(13,878)	(16,226)
Utilidad del ejercicio		<u><b>4,835</b></u>	<u><b>669</b></u>

  
**Ing. Antonio Moncayo Cruz**  
 Gerente General

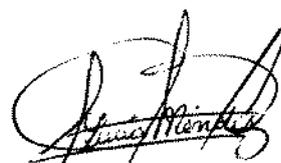
  
**Lucía Mendez**  
 Contadora

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2013	400	8,945	9,345
Utilidad neta y resultado integral del año 2014	-	669	669
Saldo al 31 de diciembre del 2014	400	9,614	10,014
Utilidad neta y resultado integral del año 2015	-	4,835	4,835
Saldo al 31 de diciembre del 2015	400	14,449	14,849

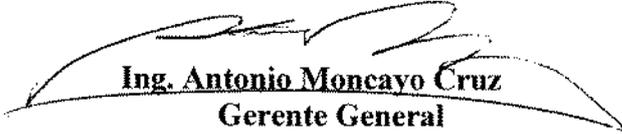
  
**Ing. Antonio Moncayo Cruz**  
 Gerente General

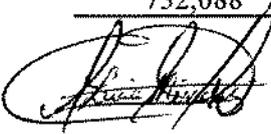
  
**Lucia Mendez**  
 Contadora

Las notas explicativas anexas 1 a 17 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 2015 Y 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	2,137,259	420,100
Pagado a proveedores y empleados	(1,034,023)	(580,506)
Impuestos cobrados y pagados neto	(11,036)	(18,873)
Intereses pagados y cobrados netos	<u>(156,686)</u>	<u>(61,747)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>935,514</u>	<u>(241,026)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones bancarias	<u>(633,946)</u>	<u>33,945</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(633,946)</u>	<u>33,945</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	301,568	(207,081)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	<u>1,089</u>	<u>208,170</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>302,657</u>	<u>1,089</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON LOS FLUJOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	4,836	669
Ajustes por:		
Depreciación de equipos	402	522
Participación trabajadores	3,302	2,981
Provision desahucio	-	226
Impuesto a la renta	13,878	16,226
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	134,633	(205,689)
Aumento (disminución) en proveedores	(395,214)	(484,524)
(Aumento) disminución otros activos	988,532	908,018
Aumento (disminución) anticipo clientes	-	(472,127)
Aumento (disminución) en impuestos por pagar	(15,767)	(4,503)
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar	<u>(2,514)</u>	<u>(2,825)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>732,088</u>	<u>(241,026)</u>

  
**Ing. Antonio Moncayo Cruz**  
Gerente General

  
**Lucia Mendez**  
Contadora

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(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 la transformación en forma mecánica de metales ferrosos y no ferrosos, en artículos para la industria y el comercio, especialmente la fijación, así como su comercialización

**NOTA 2 - AUTORIZACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, que corresponden estados financieros bajo NIIF para Pymes de la Compañía, han sido emitidos el 15 de marzo del 2016 para ser autorizados en la Junta General de Socios.

**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 2015 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 estados financieros separados preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para 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.

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 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

**3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye el efectivo disponible cajas chicas, fondos rotativos, los depósitos a la vista en bancos.

**3.3. Activos y pasivos financieros**

**3.3.1. 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 2015, 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.

**3.3.2 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.

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

**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:

- (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.

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

### **3.4. 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).

### **3.5. 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% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

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.

**Impuesto a la renta diferido -**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

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.

**3.6. 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:

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

- (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.

La entidad en razón que el proyecto inmobiliario, para la cual fue constituida, está en proceso de liquidación, no considera necesario establecer una provisión de jubilación patronal.

### **3.7. 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, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

### **3.8. 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.

### **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 atribuido.

### **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.

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

(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.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas estrictas de concesión de crédito 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:

<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Menos de 1</u> <u>Año</u>	<u>Entre 1 y 2</u> <u>años</u>
Prestamos y obligaciones financieras	633,946	-
Proveedores	410,201	-
Socios	-	978,000
Prestaciones y Beneficios sociales	6,295	226
Otras cuentas por pagar	13,297	-
	<u>429,793</u>	<u>978,226</u>
 <u>Al 31 de diciembre de 2015</u>		
Proveedores	13,826	-
Socios	1,181,425	-
Prestaciones y Beneficios sociales	7,613	-
Otras cuentas por pagar	9,077	-
	<u>1,211,941</u>	<u>-</u>

**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:

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

	Al 31 de diciembre del 2015		Al 31 de diciembre del 2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	302,657	-	1,089	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Otras cuentas por cobrar	62,370	-	192,272	-
Proyectos en curso	855,961	-	1,844,188	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>1,220,988</b>	<b>-</b>	<b>2,037,550</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Prestamos y obligaciones financieras	-	-	633,946	-
Socios	1,181,425	-	-	978,000
Proveedores	19,208	-	410,201	-
Prestaciones y beneficios sociales	7,613	-	6,295	226
Otras cuentas por pagar	9,077	-	13,297	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>1,217,323</b>	<b>-</b>	<b>1,063,739</b>	<b>978,226</b>

**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:

Año 2015	Costos proyectos y Gastos	
	Administrativos	Total
COSTOS CONSTRUCCION INMUEBLES	1,769,685	1,769,685
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	31,322	31,322
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	321	321
SEGUROS	2,377	2,377
SERVICIOS BASICOS	2,054	2,054
MANTENIMIENTO DE ACTIVOS	3,652	3,652
PUBLICIDAD	2,016	2,016
PARTICIPACION TRABAJADORES	3,302	3,302
DEPRECIACIONES	402	402
OTROS MENORES	16,824	16,824
	<b>1,831,955</b>	<b>1,831,955</b>

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

<u>Año 2014</u>	Costos proyectos y Gastos	
	<u>Administrativos</u>	<u>Total</u>
COSTOS CONSTRUCCION INMUEBLES	962,575	962,575
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	29,371	29,371
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	399	399
SEGUROS	173	173
SERVICIOS BASICOS	1,139	1,139
GASTOS DE GESTIÓN	300	300
MANTENIMIENTO DE ACTIVOS	24	24
PUBLICIDAD	1,344	1,344
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES	5,338	5,338
PARTICIPACION TRABAJADORES	2,981	2,981
DEPRECIACIONES	522	522
OTROS MENORES	738	738
	<u>1,004,905</u>	<u>1,004,905</u>

**NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Efectivo y equivalente de efectivo se compone de:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cajas chicas	50	50
Fondos Rotativos	904	1,039
Bancos	301,703	-
	<u>302,657</u>	<u>1,089</u>

**NOTA 9 - IMPUESTOS ANTICIPADOS Y POR PAGAR**

El saldo de los impuestos anticipados e impuestos por pagar, comprenden:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Impuestos anticipados</b>		
Anticipo impuesto a la renta	13,878	18,598
IVA cobrado	<u>12,600</u>	<u>12,611</u>
	26,478	31,209
<b>Impuestos por pagar</b>		
Retenciones IVA	285	2,628
Retenciones en Fuente	3,272	471
Impuesto a la renta por pagar	<u>13,878</u>	<u>16,226</u>
	<u>17,435</u>	<u>19,325</u>

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(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 desarrollo 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 los resultados, conforme se 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 al presupuesto actualizado de costos de construcción. El proyecto al 31 de diciembre del 2015 se halla en fase de terminación y venta de últimas unidades habitacionales.

**NOTA 11– PROVEEDORES**

El saldo de los proveedores al 31 de diciembre corresponde a USD 19.208, liquidables durante el siguiente ejercicio económico.

**NOTA 12 – SOCIOS**

La cuenta de los socios, comprende préstamos (aportes) que 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:

	<u>USD</u>
Guillermo Andrade	728,000
Guillermo Pasquel	275,000
Moncayo y Roggiero Cia Ltda	178,425
	<u>1,181,425</u>

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**  
 (Continuación...)

**NOTA 13 – BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR**

Los beneficios sociales por pagar, al 31 de diciembre del 2015, se componen de:

	Saldo Inicial	Provisión	Pago y/o Utilizacion	Saldo Final
Sueldos por pagar	0	18,225	(18,039)	186
Décimo tercer sueldo	123	1,277	(1,338)	62
Décimo Cuarto Sueldo	486	928	(1,075)	339
Vacaciones	2,160	638	(139)	2,659
Participación trabajadores	2,981	3,302	(2,981)	3,302
	<u>5,750</u>	<u>24,370</u>	<u>(23,572)</u>	<u>6,548</u>

El 31 de diciembre fueron desvinculados los empleados, como parte de la terminación del proyecto inmobiliario.

**NOTA 14 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE**

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente: (1)	13,878	16,226
	<u>13,878</u>	<u>16,226</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 2015 y 2014:

*Véase página siguiente*

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	22,016	19,876
Menos - Participación a los trabajadores	3,302	2,981
Más - Gastos no deducibles	<u>2,636</u>	<u>321</u>
	(666)	(2,660)
Base tributaria	<u>21,350</u>	<u>17,216</u>
Utilidad a reinvertir y capitalizar	-	-
Saldo utilidad Gravable	21,350	17,216
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	4,697	3,787
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>13,878</u>	<u>16,226</u>
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	13,878	16,226
(-) Credito tributario años anteriores	<u>(13,878)</u>	<u>(16,226)</u>
<b>Subtotal saldo a pagar (a favor)</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2013 al 2015 están sujetos a una posible fiscalización.

**NOTA 14 - CAPITAL SOCIAL**

Las participaciones se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2015 comprende 400 participaciones de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

**NOTA 15 - 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.

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

**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.

**Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF**

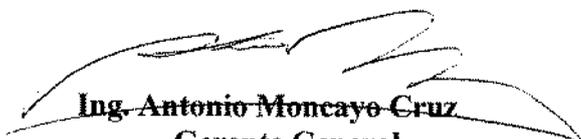
De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socio, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas. En el proceso de implantación de NIIF Pymes, no se identificaron ajustes.

**NOTA 16 - ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS**

Las condiciones económicas de los últimos dos años en el país, han venido experimentando fuertes deterioros, los cuales se han incrementado considerablemente durante el año 2015. Este deterioro reflejado, fundamentalmente en la iliquidez de los mercados financieros nacionales, la disminución de los precios del barril de petróleo, la restricción a las importaciones y el incremento arancelario, sobretasas y salvaguardas, ha afectado fuertemente la capacidad productiva de los principales sectores del país, condiciones que determinaron, entre otras, una importante reducción al circulante en la económica, el incremento del desempleo, la disminución de la capacidad productiva y de consumo

**NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 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.

  
**Ing. Antonio Moncayo Cruz**  
**Gerente General**

  
**Lucia Mendez**  
**Contadora**