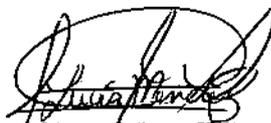


INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	4.981	3.550
Otras cuentas por cobrar		109.107	64.108
Cuentas por cobrar comerciales		114.672	114.672
Impuestos por recuperar	9	18.239	26.502
Proyectos en curso	10	1.056.679	1.110.006
Total activos corrientes		1.303.678	1.318.838
Activos no corrientes			
Equipos		1.339	1.473
Total activos no corrientes		1.339	1.473
Total Activos		1.305.017	1.320.311
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores	11	508.306	506.941
Socios	12	706.425	706.425
Impuestos por pagar	9 y 13	8.427	16.690
Fondos de garantía		7.812	7.812
Anticipo clientes		61.801	61.771
Beneficios sociales por pagar		85	3.048
Total pasivos corrientes		1.292.856	1.302.687
Total pasivos		1.292.856	1.302.687
PATRIMONIO (Estado adjunto)		12.161	17.624
Total pasivos y patrimonio		1.305.017	1.320.311


ING. ANTONIO MONCAYO CRUZ
GERENTE GENERAL


LUCÍA MENDEZ
CONTADORA

Las notas explicativas de la 1 a la 18 anexas son parte integrante de los estados financieros.

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

	NOTAS	2017	2016
Ingreso por ventas		85.000	656.000
Costos de ventas	7	<u>(53.328)</u>	<u>(616.095)</u>
Utilidad bruta		31.672	39.905
Gastos operacionales			
De Administración	7	<u>(28.697)</u>	<u>(21.246)</u>
		(28.697)	(21.246)
Utilidad operacional		2.975	18.659
Otros ingresos (Egresos)			
Ingresos financieros		33	5.806
Gastos financieros		<u>(44)</u>	<u>(5.000)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la		2.964	19.465
Impuesto a la Renta	9 y 13	<u>(8.427)</u>	<u>(16.690)</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		(5.463)	2.775


ING. ANTONIO MONCAYO CRUZ
GERENTE GENERAL

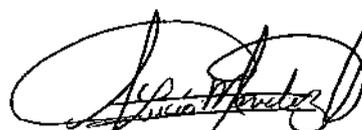

LUCIA MENDEZ
CONTADORA

Las notas explicativas de la 1 a la 18 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 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2015	400	80	14.369	14.849
Resultado integral año 2016	-	-	2.775	2.775
Saldo al 31 de diciembre del 2016	400	80	17.144	17.624
Resultado integral año 2017	-	-	(5.463)	(5.463)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	400	80	11.681	12.161


ING. ANTONIO MONCAYO CRUZ
GERENTE GENERAL


LUCIA MENDEZ
CONTADORA

Las notas explicativas de la 1 a la 18 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>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	40.030	601.361
Pagado a proveedores y empleados	(30.204)	(883.815)
Impuestos cobrados y pagados neto	(8.427)	(17.459)
Intereses pagados y cobrados netos	32	806
Efectivo neto proveniente (usado) de actividades operativas	<u>1.431</u>	<u>(299.107)</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	1.431	(299.107)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	<u>3.550</u>	<u>302.657</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>4.981</u>	<u>3.550</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) neta	(5.463)	4.836
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	134	402
Participación trabajadores	-	3.302
Impuesto a la renta	8.427	13.878
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(36.737)	134.633
Aumento (disminución) en proveedores	1.364	(395.214)
(Aumento) disminución proyectos en construcción	53.328	988.532
Aumento (disminución) en impuestos por pagar	(16.690)	(15.767)
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar	(2.962)	(2.514)
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	30	-
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>1.431</u>	<u>732.088</u>


ING ANTONIO MONCAYO CRUZ
GERENTE GENERAL


LUCIA MENDEZ
CONTADORA

Las notas explicativas de la 1 a la 18 anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(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. Actualmente se halle en el proceso de venta de casas del conjunto Villanova, que fuera desarrollado por la misma.

El domicilio de la compañía está ubicado en la Av. Coruña E25-58 y Av. 12 de Octubre, Edificio Altana Plaza, Of. 501.

NOTA 2 - AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, que corresponden estados financieros bajo NIIF para Pymes (para pequeñas y medianas empresas), han sido emitidos y entregados a la Gerencia, en fecha 20 de abril del 2018, y serán puestos a consideración de la Junta General de Socios, a realizarse con fecha 23 de abril del 2018.

NOTA 3- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

3.1. Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (International Accounting Standards Board), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23 de noviembre del 2009) 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 de INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA LTDA. Comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes).

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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.

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 (moneda funcional). 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, los depósitos a la vista en bancos, sobregiros bancarios e inversiones a la vista máximo a 90 días; estos valores son de libre disponibilidad

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 2016 y 2017, 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

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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.

(a) 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.

3.4.2 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 cuándo se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

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

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

- (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.

3.4.3. Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2017 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

3.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

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.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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).

3.6. 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% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% 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.

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

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, literal 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.

3.7. 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.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

- (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.

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, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

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.

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.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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 - ADMINISTRACIÓN 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.

(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:

Al 31 de diciembre de 2016	Menos de 1 Año
Proveedores	506.941
Socios	706.425
Anticipo clientes	61.771
Prestaciones y Beneficios sociales	3.048
Otras cuentas por pagar	7.812
	1.285.997

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

Al 31 de diciembre de 2017	Menos de 1 Año
Proveedores	508.306
Socios	706.425
Anticipo clientes	61.801
Prestaciones y Beneficios sociale	86
Otras cuentas por pagar	7.812
	1.284.430

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:

Costo	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.981	-	3.550	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	11.472	-	114.672	-
Otras cuentas por cobrar	109.108	-	64.108	-
Proyectos en curso	1.056.679	-	1.110.006	-
Total activos financieros	1.182.240	-	1.292.336	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Socios	706.425	-	706.425	-
Proveedores	508.306	-	506.941	-
Anticipo clientes	61.801	-	61.771	-
Prestaciones y beneficios sociales	86	-	3.048	-
Otras cuentas por pagar	7.812	-	7.812	-
Total pasivos financieros	1.284.430	-	1.285.997	-

Valor razonable de instrumentos financieros -

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

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 7 - COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

	Costos proyectos y Gastos	
	<u>Año 2017</u>	<u>Total</u>
Costos Construcción Inmuebles	53.328	53.328
Sueldos Y Beneficios Sociales	5.666	5.666
Servicios Básicos	786	786
Honorarios	2.174	2.174
Mantenimiento Activos	12.930	12.930
Comisiones	2.380	2.380
Impuestos y Contribuciones	4.198	4.198
Depreciaciones	134	134
Otros menores	429	429
	82.025	82.025
	Costos proyectos y Gastos	
	<u>Año 2016</u>	<u>Total</u>
Costo Construcción Inmuebles	616.095	616.095
Sueldos y Beneficios Sociales	11.936	11.936
Movilización y transporte	8	8
Honorarios	1.388	1.388
Servicios Básicos	342	342
Mantenimiento activos	994	994
Impuestos y Contribuciones	2.715	2.715
Depreciaciones	669	669
Otros menores	3.193	3.193
	637.340	637.340

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo se compone de:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cajas chicas	50	50
Bancos	4.931	3.500
	<u>4.981</u>	<u>3.550</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>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos anticipados		
Anticipo impuesto a la renta	8.427	16.690
Retenciones en fuente	12	12
IVA cobrado	9.800	9.800
	<u>18.239</u>	<u>26.502</u>
Impuestos por pagar		
Impuesto a la renta por pagar	8.427	16.690
	<u>8.427</u>	<u>16.690</u>

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 se desarrolló 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.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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.

NOTA 11- PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los proveedores se componen de cuentas por pagar a proveedores corrientes que se liquidan en menos de 360 días.

NOTA 12 – 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. Los valores prestados, corresponden a los Socios Sr. Guillermo Andrade O., y la empresa Moncayo & Roggiero Ingenieros Asociados Cia. Ltda., los cuales serán liquidados durante el año 2018

NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente: (1)	8.427	16.690
	<u>8.427</u>	<u>16.690</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 2017 y 2016:

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	2.964	19.465
Saldo utilidad Gravable	<u>2.964</u>	<u>19.465</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	652	4.282
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>8.427</u>	<u>16.690</u>
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	<u>8.427</u>	<u>16.690</u>
(-) Crédito tributario años anteriores	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal saldo a pagar	<u>8.427</u>	<u>16.690</u>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2015 al 2017 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.

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, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

**INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

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.

NOTA 16 - ENTORNO ECONÓMICO DEL PAÍS

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 2017. 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 - REFORMAS Y BENEFICIOS TRIBUTARIOS

A) LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL;

En diciembre del 2014, fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, las cuales rigen que rigen a partir de enero del 2017.

Un resumen de estas reformas se muestra a continuación:

- a. Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- b. Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendos.
- c. Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- d. Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- e. Se establecen los plazos de amortización, y los casos y condiciones para su deducibilidad.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

- f. Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- g. Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones
- h. Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos
- i. Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- j. Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, determinándose una tasa que oscila entre el 22% y el 25%
- k. Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos
- l. Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior
- m. Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.
- n. Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

B) LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA.

En mayo del 2016, fue publicada la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, las cuales rigen a partir de junio del 2016.

Un resumen de estas reformas se detalla a continuación:

- a. Se incrementa la tarifa del IVA (Impuesto al Valor Agregado) al 14% durante el período de un año contado a partir del mes siguiente de la publicación de la Ley.
- b. Contribución solidaria sobre las utilidades del 3% obtenidas por sociedades, fideicomisos, personas naturales sujetas al Impuesto a la renta y que hayan obtenido una base imponible superior a US\$ 12.000,00 (doce mil 00/100 dólares americanos).
- c. Contribución solidaria sobre el patrimonio del 0.90% para personas naturales residentes y no residentes que mantengan un valor de patrimonio dentro y fuera del país al 01 de enero del 2016 superior o igual a US\$ 1.000.000,00 (un millón 00/100 dólares americanos).
- d. Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

- e. Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

C) LEY ORGANICA PARA EL EQUILIBRIO DE LAS FINANZAS PÚBLICAS.

En abril del 2016, fue publicada la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación.

Un resumen de las principales reformas se detalla a continuación:

- a. Devolución del 1% al 2% del IVA (Impuesto al Valor Agregado) por adquisición de compras de bienes y servicios cuyos pagos se los efectúe con dinero electrónico. Tarjetas de débito y tarjetas de crédito. Toda compra cancelada con dinero electrónico, soportarán su deducibilidad de gastos para Impuesto a la renta y Crédito tributario
- b. Para determinar el Anticipo de Impuesto a la renta para los años 2017 al 2019, no se considerará los valores pagados con dinero electrónico, que se encuentren reflejados en Costos, Gastos e Ingresos.
- c. Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- d. No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- e. Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- f. Exención de un monto anual de US\$5.000 (cinco mil 00/100 dólares americanos) cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior

D) LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACION DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA

El 29 de diciembre del 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se establecieron varias reformas a normas legales tributarias, sector monetario, sector financiero, entre otros.

INMOBILIARIA INMOINTEGRAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

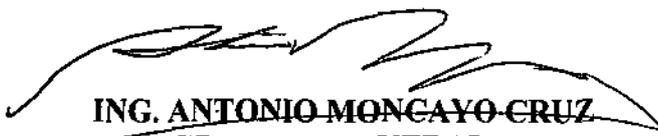
Entre las principales reformas se establece:

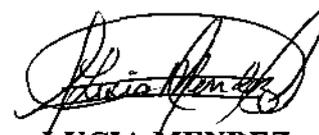
- a) Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario
- b) Exoneración de Impuesto a la Renta a las nuevas microempresas por tres años.
- c) Modificaciones a las provisiones de beneficios sociales de largo plazo, en base al pago de las mismas, y no su provisión contable.
- d) Ampliación de la utilización, de los gastos personales, como deducciones adicionales para personas naturales.
- e) Obligación de llevar contabilidad obligatoria, para profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos, que superen los US\$ 300.000 anuales.
- f) Incremento de la tasa anual de impuesto a la renta del 22% al 25%, partir del año fiscal 2018.
- g) Bancarización de las transacciones financieras de US\$ 5.000 a US\$ 1.000
- h) Sanciones por ocultamiento patrimonial.

NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.

1. En febrero 4 del 2018, se efectuó en el Ecuador, el Referéndum y Consulta Popular, en el cual, entre otros temas, con una respuesta favorable del 63.1% de votos válidos, se aprobó derogar la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, conocida como "Ley de Plusvalía".
2. En enero 17 del 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitió la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001, por la cual se identifican a las Sociedades categorizadas como de "Interés Público", siendo incluidas en este grupo las que se dediquen a la construcción y actividades inmobiliarias. En tales circunstancias, la empresa califica como entidad de Interés Público.


ING. ANTONIO MONGAYO CRUZ
GERENTE GENERAL


LUCIA MENDEZ
CONTADORA