

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2017

Correspondientes al periodo cerrado el 31 de Diciembre del 2017.

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, fue constituida el 23 de Junio de 1999, inscrita en el Registro Mercantil con el N° 45 y anotada en el Repertorio bajo el N° 586 el 12 de Octubre de 1999, tiene un plazo de duración de **50** años, con una reforma de aumento de capital, cambio de domicilio, ampliación del objeto social el 23 de Diciembre de 1999, inscrita en el Registro Mercantil con el N° 322 y anotada en el Repertorio bajo el N° 463 el 3 de Mayo del 2000, con una elevación del valor nominal de las acciones, aumento de capital y reforma parcial del estatuto social el 17 de Diciembre del 2015, inscrita en el Registro Mercantil con el N° 471 y anotada en el Repertorio bajo el N° 5293 el 24 de Diciembre del 2015, y con un aumento de capital y reforma parcial de los estatutos el 21 de Octubre del 2016, inscrita en el Registro Mercantil con el N° 402 y anotada en el Repertorio bajo el N° 4496 el 18 de Noviembre del 2016, su actividad principal a la que se dedica la empresa **INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL**, es al alquiler de bienes Inmuebles.

Ubicada en las calles Av. Gerardo Romero 16 y Av. Edgar Córdova Polo, cantón Machala, Provincia de El Oro.

Antecedentes:

La Empresa está considerada como PYMES y calificada en el tercer grupo de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES, cuya estructura administrativa es como sigue:

- Ing. Cesar Emilio Chavez Velasco – Gerente General, Nombramiento inscrito en el Registro Mercantil con el N° 745.
- Srta. Gladys Enma Escobar Espinoza – Presidente, Nombramiento inscrito en el Registro Mercantil con el N° 748.

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Bases de Preparación:

Los presentes estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales (IASB), y aplicadas de manera uniforme en el periodo que se presenta.

Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio de **Costo Histórico**.

Periodo Cubierto:

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos.

- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, del 1 de enero al 31 de diciembre del 2017.
- Estado de Flujo de Efectivo, del 1 de enero al 31 de diciembre del 2017.

Moneda Funcional y Presentación:

La moneda de presentación y la moneda funcional de la compañía INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL es el dólar de Estados Unidos de América (USD).

Hipótesis de Negocio en Marcha:

Los mencionados estados financiera han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, lo que significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por consiguiente, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

Reclasificaciones Significativas:

Las reclasificaciones significativas se dieron de acuerdo al plan de la Superintendencia de compañías y en base a las NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", tal como lo sugirió el Auditor Externo Ing. Esteban Matute Bermeo.

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

Del Manual de Políticas Contables, se detalla a continuación las políticas principales:

Medición de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos

La base de medición que se utilizará en el reconocimiento inicial de los importes monetarios de Activos y Pasivos es el Costo Histórico. Las cuentas con valor revalorizado se registrarán en el proceso de adopción NIIF al Costo Atribuido.

La base de medición que se utilizará en el reconocimiento de Ingresos y Gastos es el Valor Razonable.

Clasificación de Partidas

Tanto el Activo como el Pasivo se clasificarán en Corrientes y no Corrientes se clasificarán como Corrientes cuando las mismas se esperan realizar, vender, consumir o liquidar dentro de un período de doce meses luego de la fecha sobre la que se informa; caso contrario, la partida se clasificará como No Corriente.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Los equivalentes al efectivo se reconocerán por un período de vencimiento no mayor a 90 días desde la fecha de su adquisición o emisión.

Activos Financieros:

El Activo Financiero se medirá al precio de costo de la transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos, sin considerar éste, si el acuerdo constituye, en realidad, una transacción de financiación; porque cuando la transacción es de este tipo, el activo o pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Inventarios

Los Inventarios se medirán al valor menor entre el Costo y el Valor Neto Realizable, considerándose como Valor Neto Realizable al precio de venta al cual se estime que se realizarán los inventarios en el curso normal de las actividades económicas menos los costos de terminación y los costos para ponerlos en condición de venta, menos los gastos de comercialización y distribución.

Para la asignación del costo a los inventarios se empleará el método de valuación del Costo Promedio Ponderado.

Se evaluará al final de cada período sobre el que se informa si los Inventarios están deteriorados, es decir, si el Valor en Libros no es totalmente recuperable. Si existe deterioro en las partidas analizadas estas serán medidas a su Valor Neto Realizable y el deterioro se reconocerá en el resultado.

Propiedad, Planta y Equipo

Consideraremos como Activo Fijo al bien que sea igual o mayor a USD. 100,00, con una duración de más de 1 año y se empieza a depreciar al siguiente día de su funcionamiento; las depreciaciones se registrarán mensualmente, considerándose cada mes de 30 días y el año comercial de 360 días.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan o sea que se considera como mayor valor de los mismos.

Las partidas o elementos de la Cuenta Contable Propiedad, Planta y Equipo se medirán a su costo inicial menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

En la implementación por primera vez de la NIIF para las PYMES se utilizó el revalúo como el Costo Atribuido asignando a las Propiedad, Planta y Equipo.

Se usará el método de depreciación lineal para el cálculo de la depreciación de Propiedad, Planta y Equipos, y la vida útil se la obtendrá por cada activo conforme se pronuncie la Gerencia General respecto al periodo programado de uso así como con algún informe técnico o del proveedor donde determina la vida útil.

Activos Intangibles

Los Activos Intangibles, inicialmente se medirán al costo, y su medición posterior se realizará al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizará a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el Método Lineal. Si no es posible hacerse una estimación fiable de la vida útil de un Activo Intangible, se supondrá una vida útil de diez años. Si existiere algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas estimaciones.

Provisiones para Jubilación Patronal y Desahucio

El Código de Trabajo Ecuatoriano, obliga a los empleadores al pago de Jubilación Patronal a los Trabajadores que hayan laborado de forma continua e ininterrumpida 25 o más años y los montos se deben calcular y registrar en base a estudios actuariales anuales por un perito independiente debidamente calificado.

Habiendo realizado un análisis del porcentaje de rotación del personal se establece la política de cálculo de monto de jubilación patronal, una vez que hayan cumplido un periodo consecutivo o no, de pertenecer laboralmente a la empresa superior a 5 años, previo a un informe técnico de jefe inmediato superior.

CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES

(100) Efectivos en Caja y Bancos

Diciembre 31		2017	2016
Caja Chica	(a)	00,00	500,00
Banco Moneda Nacional	(b)	18,37	2,08
TOTALES →		18,37	502,08

(a) Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016, por recomendación del Auditor Externo se procedió a liquidar la cuenta de Caja Chica, debido a que no se la utilizaba.

(b) El saldo de la Cuenta Banco Moneda Nacional al 31 de Diciembre del 2017 es de USD. 18,37, y al 31 de Diciembre del 2016 es de USD. 2,08 que comprenden depósitos realizados en la cuenta corriente de INMODOSMIL S.A.

(101) Inversiones: No existe información a revelar.

(102) Activos Financieros

Diciembre 31		2017	2016
Cuentas por Cobrar Clientes	(a)	31.060,55	18.997,88
Anticipo a Vacaciones	(b)	272,79	110,49
Anticipo Participación Utilidades a Trabajadores	(c)	3.518,07	2.946,38
Préstamos a Empleados	(d)	76,44	0,00
Préstamos a Obre.-Jornal.-Aten. Medica Varios	(e)	35,00	64,44
Préstamos Obrero y a Jornaleros - Varios	(f)	310,00	0,00
Empresas Relacionadas	(g)	4.524,56	4.544,72
TOTALES →		39.797,41	26.663,91

- (a) Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas: Cuentas por Cobrar Clientes, corresponde únicamente a facturas por ventas de servicios de alquiler de bienes Inmuebles con créditos entre 30 y 180 días, sin intereses.

Diciembre 31	2017	2016
Cuentas por Cobrar Clientes	31.060,55	18.997,88
Anticipo de Clientes M/N.	252.487,63	252.513,59
TOTALES →	221.427,08	233.515,71

La Cuenta Contable: Cuentas por Cobrar Clientes, clasificada por días de plazo, es como sigue:

AL 31/12/2017		
GRUPO DE EDAD	MONTO (\$)	PROBABILIDAD DE RECUADO
AUN NO VENCIDAS	1.863,20	100%
1-30 DIAS VENCIDAS	1.362,40	100%
31-60 DIAS VENCIDAS	1.362,40	100%
61-90 DIAS DE VENCIDAS	1.362,40	100%
MAS DE 90 DIAS VENCIDAS	25.110,15	100%
TOTALES	31.060,55	

De cada cuenta por cobrar existe la certeza de futuro cobro, debido a que las cuentas por cobrar corresponden a las Empresas Relacionadas, razón por la cual e no se establecen rubros por provisiones ni deterioros.

- (b) Los saldos al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, corresponden a anticipos a vacaciones. Calculados al personal de producción.
- (c) El saldo al 31 de Diciembre del 2017 y del año 2016, corresponde a entrega de valores como Anticipo de Participación de Utilidades, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 108 del Código de Trabajo Ecuatoriano.
- (d) Los saldos al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, comprenden a préstamos otorgados a personal administrativo y que será descontados en el año posterior siguiente.
- (e) El saldo al 31 de Diciembre del año 2017 y del año 2016, comprende préstamos otorgados al personal de producción para atención médica y será descontados en el año posterior siguiente.
- (f) Los saldos al 31 de Diciembre del año 2017 y del año 2016, comprenden préstamos otorgados a personal de producción y que será descontados en el año posterior siguiente.

- (g) Los saldos al 31 Diciembre del año 2017 y del año 2016, corresponden a valores que fueron otorgados como préstamos para Empresas Relacionas: COSANFER S.A. por USD. 4.444,76 y FEDIC por USD. 79,80.

(103) Inventario

Esta cuenta contable Principal está conformadas por las sub-Cuentas que se demuestran en el siguiente cuadro:

Diciembre 31		2017	2016
Terrenos adquiridos para Urbanizar	(a)	457.896,10	449.210,18
Inv. De Repuestos y Accesorios	(b)	14,28	14,27
Inv. De Lubricantes	(b)	0,00	87,34
Inv. De Suministros y Materiales	(b)	0,00	7,02
Inv. De Herramientas	(b)	0,00	0,00
Inv. Refrigerante	(b)	0,00	16,45
Inv. Materiales Fabricación Taller	(b)	0,00	0,00
Otros Inventarios	(c)	78,46	78,46
TOTALES →		457.988,84	449.413,72

- (a) Los saldos al 31 de Diciembre del 2017 y del 2016, comprenden valores de Terrenos y Mejoras adquiridos para ser Urbanizado. El incremento de USD. 8.685,92 en el año 2017 en esta cuenta, corresponde a pago de Impuestos Prediales Urbanos de este año.
- (b) Los saldos al 31 de Diciembre del 2017 y del 2016, comprende: repuestos, lubricantes, suministros y refrigerantes destinados a la prestación de servicios que serán consumidos en el año posterior siguiente.
- (c) Los valores de los saldos del año 2017 y del año 2016, corresponden a valores que se transfieren de cuentas de ACTIVOS NO CORRIENTES a cuentas de ACTIVOS CORRIENTE, conformadas por bienes que requieren un control de su movimiento diario y que no reúnen los requisitos como Activo Fijos, las misma que constan en el siguiente cuadro:

NOMBRE DEL ACTIVO	FECHA DE ADQ.	COSTO HIST.	DEP. ACUM.	OTROS INVENTARIOS
Esmeril 3/4 Gns	1/11/2001	30,00	27,49	2,51
Lubricadora Manual	1/11/2001	45,02	41,26	3,76
Cilindro de Gas	1/11/2001	30,00	27,49	2,51
Manómetro de Oxígeno	1/11/2001	40,00	36,66	3,34
Extintores de Polvo Químico Seco Cap. 5 Lib.	28/11/2003	19,30	13,68	5,62
Taladro Black Deecker # 7254	1/11/2001	79,29	72,66	6,63
Gata Chica de 20 Toneladas con Pala	1/11/2001	20,00	18,33	1,67
Bomba de Agua Pedrollo	15/01/2009	65,18	12,76	52,42
SUMAN		328,79	250,33	78,46

(104) Servicios y Otros Pagos Anticipados

Diciembre 31		2017	2016
Anticipo a Proveedores	(a)		
Monar Cruz Plutarco		1.835,00	0,00
Matute Bermeo Esteban Fernando		700,00	0,00
TOTALES →		2.535,00	0,00

- (a) Los saldos de las cuentas del cuadro anterior, corresponde a anticipos entregados a proveedores que descontador en las facturas de compras del siguiente año.

(105) Activos por Impuestos Corrientes

Diciembre 31		2017	2016
Pago Anticipado de Impuesto a la Renta	(a)	3.109,70	2.346,37
TOTALES →		3.109,70	2.346,37

- (a) Los saldos de estas cuentas, se refieren a Créditos Tributarios por Retenciones de Impuesto a la Renta realizadas en el año 2015 por USD. 1.011,66 y en el año 2017 por USD. 2.098,04.

(108) Propiedad, Planta y Equipo

Diciembre 31		2017	2016
Terrenos		175.535,08	175.535,08
Instalaciones de Energía Eléctrica		2.660,00	2.660,00
Edificios y Construcciones		155.948,09	155.948,09
Equipos y Maquinarias de Construcción		38.378,36	38.378,36
Equipos de Comunicación		356,70	356,70
Equipos de Seguridad		8.918,13	8.918,13
Equipos de Oficina		6.347,34	6.347,34
Equipos de Computación		1.165,00	1.165,00
Muebles y Enseres		13.510,00	13.510,00
Total de Activos →		402.818,70	402.818,70
Menos Dep. Acumulada		78.844,47	70.093,38
TOTALES →		323.974,23	332.725,32

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo, fue como sigue:

	Terrenos	Inst. de Energía Eléctrica	Edificios y Const.	Equipos y Maq. de Const.	Equipos de Com.	Equipos de Seg.	Equipos de Oficina	Equipos de Comp.	Muebles y Enseres	Totales
Saldo Inicial 2017	175.535,08	2.660,00	155.948,09	36.688,36	356,70	8.718,13	0,00	1.165,00	13.510,00	394.581,36
Compras	0,00	0,00	0,00	1.690,00	0,00	200,00	6.347,34	0,00	0,00	8.237,34
Ventas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bajas de Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bajas de Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final al 2017	175.535,08	2.660,00	155.948,09	38.378,36	356,70	8.918,13	6.347,34	1.165,00	13.510,00	402.818,70
Dep. Acumulada	0,00	-2.660,00	-25.582,52	-31.964,27	-327,36	-6.178,20	-1693,54	-1.165,00	-9.273,57	-78.844,47
Netos de Activos	175.535,08	0,00	130.365,57	6.414,09	29,34	2739,93	4.653,80	0,00	4.236,43	323.974,23

Los activos fijos se miden al costo menos la depreciación acumulada y deterioro acumulado.

El método que se ha aplicado para el cálculo de la depreciación de los Activos No Corriente es el de Línea Recta, de manera uniforme para todos los activos, puesto que refleja de mejor forma la vida útil de los mismos.

La vida útil de la cuenta "Instalaciones de Energía Eléctrica" se estableció en base a criterios técnicos de proveedores y se mantiene en los 10 años. De la cuenta "Edificios y Construcciones", la Casa UNIORO y el Local # 51 en UNIORO, según informe técnico se estableció en 57 y 40 años de vida útil, respectivamente; y en cuanto al resto de Edificios y Construcciones" se estimó una vida útil de 20 años; la cuenta "Equipo y Maquinaria de Construcción se estableció en base a informe de un Perito, para el proceso de adopción NIIF PYMES; en cuanto a "Equipo de Comunicación, Muebles y Enseres y Equipos de Seguridad"

se determina en 10 años de vida útil de acuerdo a criterio de los proveedores; y, a los Equipos de Computación se ha considerado la vida útil en tres años.

(110) Propiedades de Inversión

Diciembre 31		2017	2016
Valor de Adquisición "E"		38.490,58	38.490,58
Mejoras		13.971,91	13.971,91
Valor de Adquisición "A"		39.888,87	39.888,87
Mejoras		4.837,58	4.837,58
Valor de Adquisición "B"		41.002,52	41.002,52
Mejoras		4.971,22	4.971,22
TOTALES →		143.162,68	143.162,68

Mediante Acta de Junta General Universal celebrada el 10 de Febrero del año 2015, se resolvió que el 7.13 % del Terreno "Urbanización EL DORADO UNIDORO" que comprende 1.238,28 metros cuadrados se construyan lo más pronto y se destinen para arrendamiento de las viviendas, sector identificado como manzana "E", en la cual se construirán ocho (8) solares, viviendas que se destinarán para arrendamiento.

Mediante Acta de Junta General Universal de Accionistas celebrada el 29 de Enero del año 2016, se resolvió que otra parte de la urbanización se destine para la construcción de viviendas para arrendamientos, identificada como Manzana "A" con un total de 1.368 mts² y Manzana "B" con 1.406,00 mts².

(112) Activos Intangibles

El movimiento de Activos intangibles fue como sigue:

Diciembre 31	2017	2016
Urbanización El Dorado UNIORO (& Diseño): Marca	376,27	376,27
Urbanización El Dorado UNIORO (& Diseño): Nombre Comercial	376,27	376,27
Vivir bien, Cerca de todo: Lema Comercial	376,27	376,27
-Amortización Acumulada Intangibles	-637,45	-521,83
TOTALES →	491,36	606,98

El saldo al 31 de diciembre del 2017, comprende a marcas registradas, nombre comercial y lema comercial, diseño de "Urbanización EL DORADO UNIORO".

(113) Otros Activos

El saldo de las sub-cuentas de la Cuenta Principal "ACTIVOS INTANGIBLES" son los que constan en el siguiente cuadro:

Diciembre 31	2017	2016
Servicio Funerario de ACCIG	17.483,41	17.483,41
Servicio Funerario La Paz	10.710,00	10.710,00
Terreno Lote Panteón 6+4	9.863,47	9.863,47
TOTALES →	38.056,88	38.056,88

Servicio Funerario de ACCIG al 31 de diciembre del 2017 y 2016, comprende a servicios funerarios y un lote panteón adquirido a Camposanto El Oro CAMPORO S.A. según Fact. # 15244 el 27 de agosto de 2012, por USD. 17.483,41.

Los servicios funerarios de ACCIG corresponden a 10 servicios funerarios de Apertura, Cierre, Cripta, Inhumación y Grabación de placa según contrato # 23391.

Los servicios funerarios La Paz corresponden a 4 servicios según contrato # 24812.

(200) Cuentas por Pagar

Diciembre 31	2017	2016
Cuentas por Pagar Proveedores M/N. C/P.	7.842,91	15.668,85
TOTALES →	7.842,91	15.668,85

El saldo de la cuenta "CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES" al 31 de Diciembre 2017 y 2016, de USD. 7.842,91 y de USD. 15.668,85, respectivamente, comprende valores de productos recibidos de proveedores a crédito a 30 días plazo, los cuales serán cancelados en el año próximo siguiente; pero también comprende cheques girados a proveedores por entregar, los mismos que serán entregados para su cobro en el año siguiente.

(201) Obligaciones Bancarias C/P.

Diciembre 31	2017	2016
Cuentas por Pagar Proveedores M/N. C/P.	13.338,18	0,00
TOTALES →	13.338,18	0,00

Es saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2017 está conformado por valores que se adeudan a corto plazo al Banco del Pacifico, valores que serán cancelado el próximo siguiente año..

(204) Otras Obligaciones Corrientes

Diciembre 31		2017	2016
IESS POR PAGAR	(a)	462,28	229,23
RETENCIÓN PARA TERCEROS (Retención Multas)	(b1)	580,61	563,61
SUELDOS Y JORNALES POR PAGAR,	(b2)	533,10	453,22
PARTICIPACIÓN UTILIDADES TRABAJADORES POR PAGAR (DEL EJERCICIO)	(c)	8.469,81	8.198,18
Obligaciones con la Administración Tributaria	(d)	743,21	2.322,28
TOTALES →		10.789,01	11.800,85

(a) IESS POR PAGAR al 31 de Diciembre del 2017 y 2017, se mantiene deuda con el IESS bajo las sub-cuentas que se detallan en el cuadro siguiente.

Diciembre 31	2017	2016
Aporte al IESS por Pagar 9.35%	166,46	82,40
Aporte Patronal IEES por Pagar 11.15%	196,38	97,21
IECE Y SECAP POR PAGAR – CCC por Pagar	17,60	8,72
Fondo de Reserva por Pagar	81,84	40,90
Préstamo Quirografario por Pagar	0,00	0,00
TOTALES →	462,28	229,23

(b1) RETENCIÓN PARA TERCEROS (Retención Multas) al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, comprende multas que se retienen a Trabajadores a beneficio de todos los trabajadores, que están pendientes de transferir.

(b2) SUELDOS Y JORNALES POR PAGAR, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, comprende remuneraciones que al cierre del ejercicio quedaron pendientes de pago.

Diciembre 31	2017	2016
Retención para Terceros (Retención Multas)	580,61	563,61
SUELDOS Y JORNALES POR PAGAR	533,10	453,22
TOTALES →	1.113,71	1.051,16

(c) PARTICIPACIÓN UTILIDADES TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO, al 31 de Diciembre 2017 y 2016, comprende la Participación de Utilidades Trabajadores acumuladas de años anteriores y del presente ejercicio, aún no canceladas..

Diciembre 31	2017	2016
PARTICIPACIÓN UTILIDAD TRABAJADORES POR PAGAR	8.469,81	8.198,18
TOTALES →	8.469,81	8.198,18

(d) OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantiene obligaciones con el SRI por Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta, por Retenciones en la Fuente del IVA efectuada a proveedores, valores que serán cancelados en el periodo inmediato superior, se detallan en el siguiente cuadro.

Diciembre 31	2017	2016
IVA por pagar	702,23	1.869,74
Rte.Fte.Imp.Rta. por pagar	30,90	166,58
Rte.Fte.Imp.Iva por pagar	10,08	285,96
TOTALES →	743,21	2.322,28

(205) Cuentas por Pagar a Empresas Relacionadas, Diversas:

Diciembre 31	2017	2016
Obligaciones con Empresas Relacionadas	54.837,74	26.056,49
TOTALES →	54.837,74	26.056,49

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, se muestra las Cuentas por Pagar a Empresas Relacionadas, diversas a corto plazo, en el presente ejercicio esta cuenta se incrementó debido a varios créditos recibidos de Empresas Relacionadas.

(207) Anticipo de Clientes

Diciembre 31	2017	2016
Anticipo de Clientes	252.487,63	252.513,59
TOTALES →	252.487,63	252.513,59

Anticipo de Clientes, el saldo al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, comprende a cuentas de Anticipos de Clientes por USD. 245.000,00 valores recibidos como anticipo a la venta de Viviendas en "Urbanización EL DORADO-UNIORO".

(212) Obligaciones con Instituciones Financieras L/P.

Diciembre 31	2017	2016
Hipotecas Bancarias – Banco del Pacifico	10.046,55	35.460,45
TOTALES →	10.046,55	35.460,45

HIPOTECAS BANCARIAS – BANCO DEL PACIFICO, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 se mantienen deudas con el Banco del Pacifico por hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y anticresis. El Banco utilizó el tipo de amortización gradual con plazo a 3.600 días a una tasa de interés del 10,7810%, con fecha de vencimiento en agosto del 2019.

(213) Cuentas por Pagar Relacionadas L/P.

Diciembre 31	2017	2016
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas L/P	243.367,25	240.867,25
TOTALES →	243.367,25	240.867,25

Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas L/P, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, comprende Préstamos de Empresas Relacionadas a largo plazo. En el presente periodo se procedió a la reclasificación de la porción de USD. 2.500,00 que se registraron contablemente como de corto plazo; pero la Gerencia consideró que no se podía recuperar estos valores dentro del plazo de un año, razón por la cual se clasifican como de Largo Plazo, de tal manera que las sub-cuentas quedan registradas como se indica en el siguiente cuadro.

Diciembre 31	2017	2016
Chávez Velasco César Emilio	142.225,06	142.059,88
Hda. La Paz y Hda. La Victoria	62.178,32	62.343,50
INFRUES S.A.	33.845,29	33.845,29
AGRISOLBA S.A.	2.618,58	2.618,58
AGRICOLAS LAPAVIC S.A.	2.500,00	0,00
TOTALES →	243.367,25	240.867,25

(300) Capital:

Diciembre 31	2017	2016
AGRÍCOLAS LAPAVIC S.A	27.166,00	27.166,00
Sra. Tirza Esperanza Santos Sosa	34,00	34,00
TOTALES →	27.200,00	27.200,00

La Compañía INMOBILIARIA Dos Mil S.A. INMODOSMIL, cuenta con un capital suscrito y pagado de USD. 27.200,00 y un capital autorizado de USD. 54.400,00, cuyas acciones tienen un valor nominal de USD. 1,00.

(301) Aporte para Futuras Capitalizaciones

Diciembre 31	2017	2016
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	331.357,07	331.357,07
TOTALES →	331.357,07	331.357,07

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, la cuenta contable APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES comprende el aporte del principal accionista que es la Compañía AGRICOLAS LAPAVIC S. A.

(302) Reservas

Diciembre 31	2017	2016
Reservas Legales	6.092,93	5.612,70
TOTALES →	6.092,93	5.612,70

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, Cumpliendo con la normativa de la Superintendencia de Compañía, INMODOSMIL calculó el 10% de sus utilidades netas anuales como Reserva Legal hasta alcanzar por lo menos el cincuenta por ciento del capital, por lo tanto el valor de La Reserva Legal del año 2017 es de USD. 480,23.

(303) Resultados Acumulados

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31	2017	2016
Ganancia Acumuladas	24.114,24	6.277,76
Pérdidas Acumuladas	0,00	0,00
TOTALES →	24.114,24	6.277,76

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, la cuenta GANANCIAS ACUMULADAS tiene el siguiente historial:

Año 2009 con USD. 92,13,

Año 2013 con USD. 6.015,83,

Año 2014 con USD. 107,77,

Año 2015 con USD. 62,03; y,

Año 2017 con USD. 17.836,48.

TOTAL: USD. 24114,24

(304) Resultados Acumulados NIIF

Diciembre 31	2017	2016
Resultados Acumulados NIIF	23.338,86	23.338,86
TOTALES →	23.338,86	23.338,86

(305) Resultados del Ejercicio

Diciembre 31	2017
Ganancia en Presente Ejercicio	4.322,10
TOTALES →	4.322,10

(400) Ingresos

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31	2017	2016
Ingreso de Actividades Ordinarias		
Servicios Prestados	66.131,00	82.626,64
Otros Ingresos		
Intereses Ganados por Préstamos	16,49	0,00
TOTALES →	66.147,49	82.626,64

(401) Gastos Administrativos:

Diciembre 31	2017	2016
Gastos Personal Administrativo	7.968,49	7.959,59
Otros Gastos Personal Administrativo	613,34	512,91
Otros Gastos Administrativos	5.210,20	3.747,73
Gastos Tributarios no Deducibles	2.549,50	2.918,03
TOTALES →	16.341,53	15.138,26

(402) Gastos Financieros:

Diciembre 31	2017	2016
Gastos Financieros	3.552,20	5.268,12
TOTALES →	3.552,20	5.268,12

(403) Costos de Producción:

Diciembre 31	2017	2016
Materiales	4.816,58	2.531,22
Mano de Obra	5.812,73	3.407,43
Otros costos de producción	26.357,12	25.433,15
TOTALES →	36.986,43	31.371,80

(500) Transacciones entre partes Relacionadas:

Los saldos entre partes relacionadas con saldo al 2017 son como sigue:

Diciembre 31	2017	2016
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	31.060,55	18.756,90
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores	0,00	5.709,04
TOTALES →	31.060,55	24.465,94

Diciembre 31	2017	%
Ventas de Servicios	65.672,00	99,28%
Compras de Servicios	368,18	1,68%
Compras de Bienes	43,65	0,20%

NOTA 4. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año 2017 fueron aprobados por la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 20 de Marzo del 2018.

(501) Pasivo Contingente:

Concluido el periodo 2017 y habiendo analizado las novedades presentadas a la fecha no se cuenta con ninguna contingencia.

(502) Hechos ocurridos después sobre el periodo sobre el que se informa:

Hasta la fecha de presentación de los Estados Financieros del año 2017 a la Junta General de Accionistas, para su aprobación, no ha ocurridos ningún hecho importante que amerite dejar constancia.

Por. INMODOSMIL S.A.



Ing. César Emilio Chávez Velasco
REPRESENTANTE LEGAL