

INMOBILIARIA MEDEIRA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el Balance Terminado al 31 de diciembre del 2015

CONTENIDO

Listado de las Notas a los estados financieros

Balance General

Listado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de efectivo

ABREVIATURAS USADAS

US\$ Dólares estadounidenses

NEC Normas ecuatorianas de contabilidad

NEA Normas ecuatorianas de auditoría

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2015.

Nota 1.- Operaciones

La compañía fue constituida en Quito – Ecuador, en julio del 2005, su principal actividad es la compra, venta, alquiler y exploración de bienes muebles y la construcción de obras civiles e infraestructura en general.

Para preparar el Estado de Flujo de Efectivo, las Notas descritas son los fundamentos de éste. Se tomó en cuenta los balances presentados a la Superintendencia de Compañías para dicha información.

Nota 2.- Resumen de las principales Políticas Contables

a) Bases Fundamentales

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2008 en base a los requerimientos de la NEC N° 1.

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad, los cuales requieren que la gerencia de la compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Las normas ecuatorianas de contabilidad no requieren que los estados financieros incluyan los siguientes aspectos requeridos por las normas internacionales de contabilidad:

1. Revisión periódica y reconocimiento en el estado de resultados de las pérdidas por deterioro de todos los activos, cuando el activo está registrado al valor mayor comparado con los flujos de caja descontados a valor presente del activo, que se espera recuperar a través de su uso o venta.
2. El registro de un activo o pasivo por el impuesto a la renta diferido, sobre las diferencias temporales entre los importes de activos y pasivos consignados en la declaración del impuesto a la renta.
3. La determinación y presentación de la utilidad o pérdida por acción.

b) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, son reconocidas y registradas al monto original de la factura, menos una provisión por cualquier monto no recuperable. La provisión de cuentas de dudoso cobro se realiza en base a lo dispuesto en el reglamento de aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

c) Inventarios

Los inventarios no tiene valores en este Balance. No se aplica.

d) Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimado, en base a los siguientes porcentajes anuales: 5% edificios, 10% muebles y enseres, equipos de oficina, mejoras en locales y equipos de bodega, 33% equipos de computación, 20% mejoras en locales y vehículos.

El gasto por depreciación de activos se registra en los resultados del año.

e) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar por servicios, las cuales normalmente tienen un plazo de 8 días, excepto para compañías relacionadas, son registradas al costo, que es el valor razonable considerando que serán pagadas en el futuro por servicios tanto facturados como pendientes de facturar a la compañía.

f) Participación Trabajadores

De acuerdo con el código de Trabajo del Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como gasto del periodo en que se devenga.

g) Impuesto a la renta

La provisión por impuesto a la renta, está constituida a la tasa del 25% sobre la base imponible. Este impuesto es registrado como gasto en el periodo en que se devenga.

h) Reserva Legal

La ley de Compañías establece una aprobación obligatoria no menor al 10% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

i) Reserva de Capital

En las disposiciones de NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por Revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

Nota 3.- Efectivo y sus equivalencias

La composición de esta cuenta es la siguiente:

	(US Dólares) Año 2014	(US Dólares) Año 2015	Movimiento
Banco Internacional	477,08	477,08	0.00
Banco Proamérica	1,342.37	1,342.07	0.00
Banco Pacífico	10,534.83	253.94	-10,280.89
Banco Bolivariano	-1,869.31	130.24	1,999.55
Total en Bancos	14,670.32	2,203.63	-12,466.69
Caja	1,150.00	1,650.00	500.00
Total en Equivalentes en Efectivo	15,820.32	3,853.63	-11,966.69

Nota 4.- Cuentas y documentos por cobrar neto

La composición de la cuenta es la siguiente:

	(US Dólares) Año 2014	(US Dólares) Año 2015	Movimiento
Cuentas Por Cobrar No Relacionadas	38,439.87	23,267.74	-15,172.13
Cuentas por Cobrar y Otras cuentas por cobrar	2'622,325.22	4'159,274.37	1'496,949.15

Las cuentas por Cobrar representan los anticipos a proveedores y demás sujetos pasivos que intervienen en la ejecución del Proyecto Avant Garde, estos activos tienen un incremento del 56% que significa el avance del proyecto en este año.

Nota 5.- Inventarios

Durante el ejercicio 2015, no se registró movimientos por compra de Inventarios, no tiene bodega la empresa. Todo se utiliza directamente en las obras o proyectos de construcción.

Nota 6.- Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos durante el año:

	(US Dólares) Año 2014	(US Dólares) Año 2015	Movimiento
Equipo de Oficina		14,454.41	14,454.41
Muebles y Enseres	29,262.57	14,526.10	-14,736.47
Equipo de Computación	19,846.48	17,232.53	-2,613.95
Vehículos	20,526.79	20,526.79	0.00
TOTAL P.P.&E.	69,635.84	66,739.83	-2,896.01

Nota 7.- Inversiones No Corrientes - Fideicomisos

	(US Dólares) Año 2014	(US Dólares) Año 2015	Movimiento
Hotel Decameron	6,278.00	6,278.00	0.00
Platinum Plaza	1'170,872.30	76,766.34	-1'094,106.96
Cañaribamba	275,647.14	275,647.14	0.00
Inmoverona	1,600.00	1,600.00	0.00
Guápulo	901,000.00	0.00	-901,000.00
Portugal	2,000.00	2,980.00	980.00
TOTAL P.P.&E.	2'357,397.44	363,271.48	-1'994,125.96

Durante el ejercicio 2015 existe una disminución por \$ 1'994,125.96 porque el Fideicomiso Guápulo fue traspasado de dominio a un tercero. Y Platinum Plaza fue un proyecto que terminó este año y que fue registrado su fase de liquidación.

Nota 8.- Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar más importantes son las siguientes:

	(US Dólares) Año 2014	(US Dólares) Año 2015	Movimiento
Depósitos Empresas No Relacionadas		-135,313.14	-135,313.14
Cuentas por pagar Empresas No Relacionadas:			

Nota: El Signo Negativo es Crédito (CR)

Farmhouse		-1,100.00	-1,100.00
Inmobiliaria Urbacons		-24,923.47	-24,923.47
Mondariz		-21,842.71	-21,842.71
Proveedores	-287,218.48	-937,777.68	-650,559.20
Otras Cuentas por Pagar Terceros		-2,300.00	-2,300.00
TOTAL CxP Empresas No Relacionadas.	-287,218.48	-1'123,257.00	-836,038.52

Cuentas por Pagar a Instituciones Financieras:

	(US Dólares) Año 2014	(US Dólares) Año 2015	Movimiento
Banco Pichincha	0.00	-24,949.43	-24,949.43
Banco del Pacífico	-1'699,156.41	-565,766.75	-1'133,389.66
TOTAL Ctas x Pagar Inst. Financ.	-1'699,156.41	-590,716.18	-1'108,440.23

Otras Cuentas por Pagar y Anticipos Clientes:

	(US Dólares) Año 2014	(US Dólares) Año 2015	Movimiento
Anticipo Clientes Proyecto Cuenca		-17,079.19	-17,079.19
Anticipo Clientes Proyecto Avant Garde	-2'140,971.86	-2,368,844.14	-227,872.28
Anticipo Clientes Proyecto Essenza		-107,147.69	-107,147.69
TOTAL Otras Ctas x Pagar	-2'140,971.86	-2'493,071.02	-352,099.16

Obligaciones con el SRI y el IESS:

	(US Dólares) Año 2014	(US Dólares) Año 2015	Movimiento
Retención en la Fuente de Impto R.		-26,630.38	-26,630.38
Retención de IVA		-711.81	-711.81
Obligaciones con el IESS	-5,364.60	-12,658.08	-7,293.48
TOTAL Obligaciones con Sector Público.	-5,364.60	-40,000.27	-34,635.67

Nota 9.- Capital Pagado

Al 31 de diciembre de 2015, el capital pagado está constituido por 1,200.00 acciones ordinarias con un valor nominal de US \$1.00, el 100% Nacionalidad Ecuatoriana.

Se recomienda aumentar el Capital Social, para obtener un resultado positivo en el patrimonio neto, de al menos \$ 8,000.00, en las partes proporcionales de sus acciones según los socios vigentes.

GALLEGOS ANDA CHAVEZ ELIAS	\$ 400,00
GALLEGOS ANDA CHAVEZ CAROLINA	\$ 400,00
GALLEGOS ANDA CHAVEZ DANIELA	\$ 400,00
TOTAL (USD \$)	\$ 1.200,00

Nota 10.- Revisiones fiscales y Resultados

Al 31 de diciembre del año 2015 terminado, están presentadas todas las declaraciones al SRI.

Al 31 de diciembre del año 2015 terminado, se obtiene una pérdida de \$ 3,974.31, no afecta significativamente al patrimonio que se ubicó en \$ 111,479.06. Existe una disminución del 3.5% respecto del año anterior.

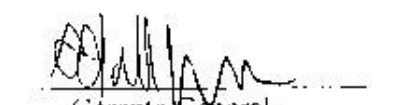
Nota 11.- Eventos subsecuentes

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía Inmobiliaria Madeira S.A. no presenta movimientos en el estado de Pérdidas y Ganancias que puedan afectar a este informe.

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de este informe de comisario, no se han producido sucesos que en opinión de la Administración de la Compañía tuvieran un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

Sin nada más que informar, firman en la ciudad de Quito, a los 2 días del mes de octubre 2016.


Contador
C.B.A. Cristian Borja


Gerente General
Efraim Gallegos Anda Chávez