

INMOBILIARIA MADEIRA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2016

Nota 1.- Constitución y 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 este. Se tomó en cuenta los balances presentados a la Superintendencia de Compañías para dicha información.

Bases fundamentales

• **Declaración de Cumplimiento**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente que los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, vigentes al 31 de diciembre de 2016, excepto por el cambio de la aplicación de la NIC 19, debido a que la compañía no ha podido solicitar el cálculo de este beneficio con las nuevas reformas.

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 pérdida por acción.

- **Moneda Funcional y de presentación**

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

- **Aprobación de los Estados Financieros**

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos con la autorización del Gerente General de la compañía con fecha 10 de abril del 2017, los cuales posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Nota 2.- Políticas contables significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

a) Caja y Bancos

Incluye depósitos a la vista en instituciones bancarias, de gran liquidez que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo. Se registran a su costo histórico con riesgo insignificante de cambio en su valor de realización.

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 tienen valores en este Balance. No se aplica.

d) Propiedad, Planta y Equipos

Reconocimiento y medición inicial

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Depreciación acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada período anual, y si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando se aplica, entre los años de vida estimada de cada uno de los elementos.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

La tasa de depreciación se presenta según el siguiente detalle:

ACTIVO	2016	2015
Construcciones y Edificios	5%	5%
Equipos de Computación	33%	33%
Muebles de Oficina	10%	10%
Equipos de Oficina	10%	10%
Mejoras de Oficina	10%	10%
Vehículos	20%	20%

e) Cuentas por pagar

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable por ser de costo plazo, las cuales normalmente tienen un plazo 30 días. Considerando que serán pagadas en el futuro por bienes y servicios recibidos.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas, son relacionadas al costo, que es el valor razonable considerando que serán pagadas en un futuro por servicios tanto facturados como pendientes de facturar a la compañía.

f) Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras, están registradas al costo, considerando que fueron recibidas e incluyen los cargos asociados con la adquisición de estas obligaciones. Las garantías entregadas se encuentran adecuadamente reveladas.

g) 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 que se devenga.

h) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido. El impuesto a la renta se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de la NIC 12.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

i) Reserva Legal

La Ley de compañías establece para las sociedades anónimas una apropiación 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 y puede ser distribuida entre los accionistas, en caso de liquidación de la Compañía.

j) Reserva Estatutaria

De acuerdo con los estatutos de la compañía, la reserva facultativa corresponde a un porcentaje que se toma de las utilidades de cada ejercicio. Esta decisión es realizada en Junta General de Accionistas.

g) Reconocimiento de Ingresos

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 hace la entrega de su producto al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho de disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos con independencia del momento en que se genera el pago. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferido los derechos y beneficios inherentes.

Los otros ingresos operacionales correspondientes a ingresos financieros e ingresos no operacionales y son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias.

h) Reconocimiento de costo y gastos

El costo de ventas, que corresponde al costo de producción de los bienes que comercializa la Compañía, se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Nota 3.- Efectivo y sus equivalencias

Al 31 de diciembre, son activos financieros libres de uso y restricciones, los detallados a continuación:

	2015	2016	Movimiento
	<i>(US Dólares)</i>		
Banco Internacional	477.08	477.08	0.00
Banco Pro américa	1,342.07	0.00	1,342.07
Banco Pacifico	253.94	0.00	253.94
Banco Bolivariano	130.24	18.93	111.31
Total Bancos	2,203.63	496.01	1,707.62
Caja	1,650.00	10.35	1,639.65
Total en Equivalentes en Efectivo	3,853.63	506.36	3,347.27

Nota 4.- Cuentas y Documentos por Cobrar

Las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre, consisten en lo siguiente:

	2015	2016	Movimiento
	<i>(US Dólares)</i>		
Cuentas por Cobrar No Relacionadas	23,267.74	31,347.30	5,000.00
Cuentas por cobrar y otras por cobrar	4,036,915.90	3,775,313.97	261,601.93

El incremento en el año 2016 que tuvo las Cuentas por Cobrar No relacionadas corresponden a una garantía por pago de Clientes entregada el 20 de octubre del 2016 al Fideicomiso Biess Cañaribamba el mismo que el año 2017 serán devueltos. Las cuentas por Cobrar representan los anticipos a proveedores y demás sujetos pasivos que intervienen en la ejecución del Proyecto Avant Garde y equivale al 79.15% del total correspondiente al año 2016.

Nota 5.- Inventarios

Durante el ejercicio 2016, 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.- Impuestos

6.1 Activos y Pasivo del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por Impuestos Corrientes:		
IVA PAGADO EN COMPRAS LOCALES	0,00	1.573,43
IVA PAGADO POR SERVICIOS	0,00	14.796,08
CREDITO TRIBUTARIO DE IVA COMPRAS	173.380,99	140.991,59
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	4.980,56	961,90
RECLAMO PAGO INDEBIDO	4.235,12	0,00
RETENCIONES IMPUESTOS 2014	4.231,14	0,00
RETENCIONES IMPUESTOS 2015	1.196,39	1.196,39
RETENCIONES IMPUESTOS 2016	0,00	225,53
	<u>188.024,20</u>	<u>159.744,92</u>
Pasivos por Impuestos Corrientes:		
Retenciones IVA	6.220,21	14.867,03
Retenciones en la Fuente	359,28	6.959,64
Impuesto a la Renta por Pagar	0,00	6.893,23
	<u>6.579,49</u>	<u>28.719,90</u>

6.2 Conciliación Tributaria Contable

A continuación al 31 de diciembre, se presenta un resumen de la conciliación contable según estados financieros y su correspondiente gasto por impuesto a la renta:

	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	-8.855,36	19.077,93
Más (menos):	0,00	
(-) 15% Participación Trabajadores	0,00	-2.861,69
(+) Gastos No Deducibles	24.279,86	15.116,63
Utilidad Gravable	15.424,50	31.332,87
Tasa Legal de Impuesto (*)	25%	22%
Impuesto a la Renta Causado :	3.856,13	6.893,23
(-) Anticipo Determinado ejercicio fiscal corriente	-9.211,71	-6.566,02
(=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado	0,00	327,21
(+) Saldo del Anticipo pendiente de pago	4.421,87	1.196,39
(-) Retenciones en la Fuente Ejer.Fiscal	-1.196,39	-225,53
(-) Crédito Tributario años anteriores	-4.235,12	-1.196,39
Total Impuesto a la Renta a Pagar:	-1.009,64	101,68

(*) En el año 2015, se determinó la tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a toda la base imponible, debido a que no fue posible para la compañía informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyente, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la ley y sus resoluciones correspondientes.

Nota 6.- Propiedad, Planta y Equipo

El movimiento de las propiedades, planta y equipos, por los años terminados el 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Adiciones	Ventas y/o Bajas	Ajustes	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Equipo de oficina	14.454,41	-	-	-	14.454,41
Muebles y Enseres	14.526,10	-	-	-	14.526,10
Equipo de computación	17.232,53	-	-	-	17.232,53
Vehículos	20.526,79	-	-	-	20.526,79
Depreciación acumulada	-	-3.503,63	-	206,16	-64.847,75
TOTAL P.P & E.	5.189,55	-3.503,63	-	206,16	1.892,08

Nota 7.- Transacciones entre relacionadas

Las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas no generan ningún tipo de intereses y no mantienen fecha de vencimiento, no ha existido garantías reales entregadas ni recibidas por estas cuentas por cobrar o pagar por las compañías relacionadas, sobre las cuales no se ha realizado provisiones por deterioro para estos rubros. Las operaciones entre la compañía y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto a su objeto y condiciones.

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con partes relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

Nota 8.- Inversiones No Corrientes – Fideicomisos

Al 31 de diciembre se presenta los saldos detallados a continuación:

	2015	2016	Movimiento
	<i>(US Dólares)</i>		
Hotel Decameron	6.278,00	6.278,00	0,00
Fideicomiso Platinum Plaza	76.766,34	76.766,34	0,00
Fideicomiso Biess Cafaribamba	298.658,93	298.658,93	0,00
Inmoverona	1.600,00	1.600,00	0,00
Fideicomiso Guápulo	0,00	0,00	0,00
Fideicomiso Portugal	2.980,00	2.980,00	0,00
TOTAL INVERSIONES:	386.283,27	386.283,27	0,00

Nota 9.- Cuentas y Documentos por pagar

Las cuentas por pagar más importantes son las siguientes:

	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Otras cuentas por Pagar	-64.285,85	-134.802,62
Farmhouse	-1.100,00	0,00
Inmobiliaria Urbacons	-24.923,47	0,00
Mondariz	-21.842,71	0,00
Cuentas por Pagar con Terceros	-942.505,54	-1.078.332,58
Otras Cuentas por Pagar Terceros	-2.300,00	-18.390,58
	<u>-1.056.957,57</u>	<u>-1.231.525,78</u>

Las Otras cuentas por Pagar corresponden al 98% a Depósitos de clientes que no han sido identificados.

Las cuentas por Pagar con Terceros corresponden a los valores pendientes de pago por servicios, bienes recibidos, préstamos, finiquitos y compra de terreno del Proyecto Essenza.

Cuentas por Pagar a Instituciones Financieras:

Al 31 de diciembre, las obligaciones con Instituciones Financieras, se detallan a continuación:

	Fecha		Saldo al	Tasa de
	Inicio	Vencimiento	31-dic-16	interés %
	<i>(US Dólares)</i>			
Banco del Pacifico	30-mar-16	25-mar-17	376.736,26	11,2332%
Sobregiro Banco del Pacifico	31-dic-16	31-dic-16	2.300,00	-
Sobregiro Banco Pichincha	31-dic-16	31-dic-16	12.628,93	-
			<u>391.665,19</u>	

Anticipos Clientes:

El movimiento de Anticipos Clientes al 31 de diciembre, es como sigue:

	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Anticipo Clientes Proyecto Cuenca	17.079,19	12.079,19
Anticipo Clientes Proyecto AvantGarde	2.356.586,55	2.064.897,16
Anticipo Clientes Proyecto Essenza	107.147,69	92.780,70
Anticipo Clientes Proyecto Killari	0,00	54.000,00
	<u>2.480.813,43</u>	<u>2.223.757,05</u>

Obligaciones con el IESS:

Al 31 de diciembre se presenta los saldos detallados a continuación:

	2015	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Aporte Patronal e Individual	9.147,96	15.904,44
Préstamos Quirografarios	61,50	344,92
Préstamos Hipotecarios	1.112,22	0,00
	<u>10.321,68</u>	<u>16.249,36</u>

Nota 10.- Capital Pagado

Al 31 de diciembre de 2016, el capital pagado está constituido por 1.200.00 acciones ordinarias con un valor nominal de US \$1.00 el 100% Nacionalidad Ecuatoriana.

Las acciones están distribuidas de la siguiente manera:

	2016
	<i>(US Dólares)</i>
GALLEGOS ANDA CHAVEZ ELIAS	400,00
GALLEGOS ANDA CHAVEZ CAROLINA	400,00
GALLEGOS ANDA CHAVEZ DANIELA	400,00
	<u>1.200,00</u>

Nota 11.- Revisiones fiscales y Resultados

Al 31 de diciembre del año 2016 terminado, se obtiene una Utilidad del Ejercicio de us \$ 9,323.01

Al 31 de diciembre de 2016, se efectuaron ajustes a los Resultados del 2013 por \$ 2,866.04 por un ajuste a la provisión de cuentas incobrables, un ajuste al Resultado 2014 por \$4235.11 por pago de impuesto a la renta 2014, y un ajuste por \$9,211.71 por el anticipo de impuesto a la renta determinado del año 2015 y \$529.22 por concepto de ajuste por pago a proveedores al resultado 2015.

Nota 12.- Administración de riesgos

En el curso normal de las operaciones comerciales de Inmobiliaria Madeira S.A. considera que está expuesta a los riesgos operativos que se derivan a la posible ocurrencia de eventos no controlados en la venta de sus productos los cuales puedan ocasionar daños a la calidad de sus productos teniendo un impacto en los resultados integrales y el estado de situación de la Compañía.

La Compañía también está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgos a la exposición a los cambios en las tasas de interés.
- Riesgo de Liquidez, riesgo de que la compañía no sea capaz de cumplir con las obligaciones asociadas a los pasivos financieros.
- Riesgo de crédito.

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad de la financiación y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios y obtención de flujo con las ventas futuras.

Nota 13.- Contingentes

Al 31 de diciembre de 2016, se encuentra vigente el juicio laboral con las extrabajadora Esperanza Bueno, el mismo que se encuentra en espera de sentencia definitiva.

Nota 14.- Eventos Subsecuentes

Hasta la fecha de emisión del informe el 10 de abril del 2017, no se han presentado eventos que en la opinión de la administración de la Compañía que deban ser revelados en las notas a los estados financieros o que estos puedan afectar la marcha de la compañía.

Sin nada más que informar, firman en la ciudad de Quito, a los 10 días del mes de abril del 2017.



Ec. Elías Gallegos Anda
Representante Legal



Lcda. Cristina Ortega
Contadora General CPA 25815