

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2014 y 2013

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

1. Operaciones

INMOGESTIONES CIA. LTDA. Se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el notario vigésimo noveno del cantón Quito el 23 de agosto de 1995, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 95.1.1.1.0003110 del 28 de septiembre de 1995.

El objeto de la compañía es adquirir, vender, arrendar, permutar toda clase de bienes inmuebles, actuar en el corretaje de bienes raíces, promoción gestión de proyectos inmobiliarios, participar en la asesoría y organización de sistemas comunes inmobiliarios, administrar bienes inmueble y en general actuar en todo acto o contrato que se relaciones con el negocio inmobiliarios.

En el año 2010 el gobierno planteó una serie de incentivos fiscales y no fiscales para el sector productivo a través de la creación del Código de la Producción el cual está ligado intrínsecamente con nuevas reformas tributarias cuyas principales reformas es la reducción progresiva del impuesto a la renta un punto porcentual cada año, en los próximos tres años, de tal manera que el impuesto a la renta baje de 25% a 22% ; así también la exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta, en nuevas inversiones pero sólo en sectores de alimentos frescos, elaborados; cadena forestal y agroforestal; metalmecánica, petroquímica, farmacéutica, turismo, energías renovables, servicio logístico, biotecnología, software y los sectores estratégicos del gobierno.

2. Resumen Principales Políticas de Contabilidad

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (Pymes) vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia efectúe estimaciones, utilice supuestos para la valoración de algunas partidas incluidas en los estados financieros y use su criterio al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros y revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen más adelante.

Políticas Contables Significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

Efectivos

El efectivo incluyen el efectivo en caja, y los depósitos realizados en cuentas corrientes, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Cuentas y documentos por pagar

Los pasivos se consideran corrientes de acuerdo a la vigencia de la factura del proveedor, no se reconocerá un interés implícito porque es un valor de pago a la vista, que será pagado de acuerdo a la planificación financiera

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados están reconocidos de acuerdo a disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y se contabilizan de acuerdo con la base del devengado.

Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código del Trabajo del Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta, calculada sobre la base de la utilidad contable del periodo. Este beneficio se registra como gasto del periodo en que se devenga.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor del 5% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

Reconocimiento del ingreso

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, incluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

- Ingresos por servicios.- Los honorarios por servicios prestados se reconocen al momento de proporcionar el servicio a los clientes de la compañía y se registran en base a las facturas emitidas.

Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se hay realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Impuesto a la renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana aplicable para el año 2013 es el 22%. Los dividendos que se distribuyen con cargo a utilidades gravadas a la tasa del 22% no están sujetos a impuestos adicionales, siempre que los beneficiarios de los mismos sean sociedades no domiciliadas en paraísos fiscales o personas naturales no residentes en Ecuador.

El Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones establece la tarifa del impuesto a la renta para las sociedades constituidas en el Ecuador que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22%.

3. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el efectivo se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja	100	200,00
Bancos locales (a)	-	27.580,33
	<hr/>	<hr/>
	100,00	27.780,33
	<hr/>	<hr/>

- (a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales, los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

4. Cuentas por cobrar clientes, neto

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por cobrar cliente, neto se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Clientes	29.625,05	39.350,61
Inmoconstrucciones	5.862,81	4517,27
	<hr/>	<hr/>
	35.487,86	43.867,88
	<hr/>	<hr/>

5. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Empleados	688,29	2.148,77
Impuestos corrientes	4.453,24	7.807,23
Anticipo proveedores	1.350,44	1.018,04
	<hr/>	<hr/>
	6.491,97	10.974,04
	<hr/>	<hr/>

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

6. Proveedores y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los proveedores y cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores locales	588,14	6.501,59
Impuestos por pagar	2.392,19	4.703,66
IESS por pagar	1.044,45	914,27
Otras cuentas por pagar	31.467,60	16.203,20
	<u>35.492,38</u>	<u>28.322,72</u>

7. Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar accionistas se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Accionistas	16.877,68	49.548,76
	<u>16.877,68</u>	<u>49.548,76</u>

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

8. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos por pagar	4642,21	-
Décimo tercer sueldo	143,48	169,83
Décimo cuarto sueldo	368,74	281,08
Vacaciones	220,83	220,83
Participación trabajadores	-	290,62
	<u>5.375,26</u>	<u>962,36</u>

9. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital suscrito y pagado de la compañía está representado por 600 acciones ordinarias de valor nominal de USD 1 cada una.

El detalle de accionistas al 31 de diciembre del 2014 es el siguiente:

Nombre de accionista	Número de acciones	Participación %
Miriam Contreras Monroy	596.00	99%
Geraldine Andrade	4.00	1%
Total	<u>600.00</u>	<u>100%</u>

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Utilidad del período	(3.261,54)	8,61
Promedio ponderado de número de acciones	600,00	600,00
Utilidad básica por acción	(5,44)	0,01

10. Gastos de personal

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los gastos de personal se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Administrativo		
Sueldo básico	24.624,00	26.657,68
Honorarios	-	1.286,20
Décimo tercero	369,96	310,46
Décimo cuarto	345,80	907,93
Vacaciones	-	260,11
Salario Digno	8,61	-
Transporte	-	92,42
Aporte patronal	3.443,31	3.238,99
Fondos de reserva	2.251,43	1.541,21
	31.043,11	34.295,00

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Venta		
Sueldos	13.568,30	5.988,03
Comisiones	23.538,43	14.413,99
Aportes patronal	2.981,78	1.892,71
Fondos de reserva	1.935,14	967,07
Décimo tercero	2.033,98	1.425,07
Décimo cuarto	536,13	655,22
Vacaciones	65,33	247,18
Refrigerios	820,28	239,82
Servicios Médicos	121,39	273,10
Honorarios	4.936,31	20.062,38
	50.537,07	46.164,57
	81.580,18	80.459,57

11. Gastos generales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los gastos generales se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Administrativos		
Servicios básicos	8,93	349,41
Suministros de oficina	-	8,63
Alícuotas y arriendo	-	889,48
Impuestos y contribuciones	2.464,37	1.540,93
Otros gastos		4.400,12
Gastos no deducibles	1.618,89	
Depreciación activos fijos	8.000,04	666,67
	12.092,23	7.855,24
	12.092,23	7.855,24

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Ventas		
Publicidad y propaganda	2323,7	5.677,24
Gastos no deducibles	3028,11	-
Mantenimiento y reparación	2480,27	3.323,54
Combustible	676,74	141,53
Gastos de gestión	1239,48	583,14
Gastos de viaje	-	24,91
Suministros y materiales	253,73	320,63
Capacitación	1.330,00	65,00
Otros gastos		2.599,63
	<u>11.332,03</u>	<u>12.735,62</u>
	<u>23.424,26</u>	<u>20.590,86</u>

12. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

Al 31 de Diciembre de		
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Financieros		
Intereses bancarios	15,19	10,23
Costos bancarios	45,89	129,62
Otros Gastos bancarios	58,55	-
	<u>119,63</u>	<u>139,85</u>

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

13. Administración de riesgos financieros

Los riesgos descritos a continuación son variables que podrían afectar positivamente o negativamente a la empresa, es por ello la importancia de su análisis.

a) Riesgo Legal:

Dependiendo de las condiciones legales del país y de leyes que se aprobaran en los ámbitos laborales y tributarios en el 2015, podría Inmogestión tener un riesgo de flujo. Dichos cambios se los evaluará conforme se vayan presentando y se determinará acciones para la disminución de dicho riesgo.

b) El riesgo de mercado:

El riesgo de cambio y el riesgo de tasa de interés son fluctuaciones de mercados financieros que pueden afectar drásticamente a la empresa.

Riesgo de Cambio: Al momento Inmogestión no cuenta con riesgo cambiario puesto que la moneda en curso es el Dólar. En caso de enfrentar una desdolarización, Inmogestión debe analizar las condiciones de mercado y buscar las medidas óptimas.

Riesgo de Tasa de Interés: Para el 2015 el gobierno está considerando bajar las tasas de interés de los créditos hipotecarios como también los de los créditos a constructores, esto afectaría positivamente a Inmogestión puesto que podría existir una reactivación del sector inmobiliario.

c) Riesgo de Crédito:

El riesgo crediticio dentro de Inmogestión es alto. Durante el 2015 Inmogestión espera tener otros proyectos en su inventario de varios constructores de Quito, esto lo que significaría es un riesgo crediticio de no pago por parte de los constructores, para lo cual Inmogestión ha elaborado contratos estrictos y con la respectiva verificación la experiencia laboral de los constructores.

d) Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez también es otra variable que afecta a Inmogestión. Al igual que el riesgo crediticio Inmogestión depende del desembolso del cliente final para que se cancele sus comisiones. La mayor parte de nuestros clientes optan por un crédito hipotecario y es por ello que nosotros estamos a la espera de los tiempos internos de las instituciones financieras para que se dé el desembolso. Esta espera puede afectar a nuestra liquidez en un corto plazo. Para ello la gerencia calcula el retorno de las comisiones con bastante holgura y lo incorpora en el flujo interno para que prevenga cualquier riesgo de liquidez en corto plazo.

e) Riesgo Operativo:

Inmogestión ha tenido bastante rotación en su personal de ventas y lo categorizamos dentro de riesgo operativo puesto que puede llegar afectar el flujo de la empresa. Para disminuir dicho riesgo, la empresa ha concentrado su fuerza de ventas en las personas que se consideran fijas y las cuales son las responsables del 80% de las ventas de Inmogestión.

INMOGESTION CIA. LTDA.

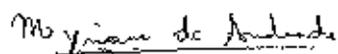
Notas a los Estados Financieros (Continuación)

e) Riesgo Tecnológico:

Inmogestión cuenta con un sistema remoto tanto financiero y contable el mismo que diariamente guarda la información en un disco externo del servidor. De esta manera la información está segura y puede ser accesible con cualquier conexión a internet.

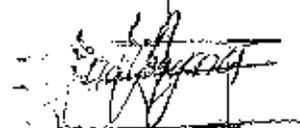
f) Riesgo de Competencia:

La ciudad de Quito cuenta con un alto déficit de vivienda por lo que la competencia es bastante baja puesto que hay la suficiente demanda para las comercializadoras existentes.



Miriam Contreras Monroy

Representante Legal



Sam Vergara

Contadora
CPA 23441