

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

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; metalmeccánica, 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 2015 y aplicadas de manera uniforme a los periodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2015, 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 incluye 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 2016 y 2015 el efectivo se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja	100,00	100,00
Bancos locales (a)	3.260,78	5593,26
	<hr/>	<hr/>
	3.360,78	5.693,26
	<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 2016 y 2015, las cuentas por cobrar cliente, neto se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Clientes	8549,34	32.630,29
	<hr/>	<hr/>
	8.549,34	32.630,29
	<hr/>	<hr/>

5. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Empleados	83,67	295,23
Impuestos corrientes	4068,1	4.376,59
Anticipo proveedores	-	1.138,04
Anticipo Empleados	105,45	-
CxC Quilachamin Maria	4.257,72	-
	<hr/>	<hr/>
	8.514,94	5.809,86
	<hr/>	<hr/>

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

6. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Terrenos	43.729,20	43.729,20
Edificios - Inversión Dep. Marriot	160.000,00	160.000,00
Dpto 1 Altavista Iñaquito	85.462,74	-
	289.191,94	203.729,20

- (a) Con fecha junio del 2015 se compra la Suite No. 8 con el parqueadero No. 22 en el Hotel Marriot ubicado en la Av. Amazonas parroquia El Batán.

7. Proveedores y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los proveedores y cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores locales	31,74	-
Impuestos por pagar	3.398,61	3260,95
IESS por pagar	157,90	1684,73
Otras cuentas por pagar	2.500,00	3.900,00
	6.088,25	8.845,68

INMOGESTION CIA, LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

8. Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por pagar accionistas se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Myriam Contreras M.	244.646,64	168.687,90
Otras cuentas por pagar	-	2.105,00
Geraldine Andrade C	4,00	-
	<u>244.650,64</u>	<u>170.792,90</u>

9. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos por pagar	-	4.972,77
Décimo tercer sueldo	33,19	294,20
Décimo cuarto sueldo	30,72	344,16
Vacaciones	182,92	220,83
Participación trabajadores	1.188,60	197,74
	<u>1.435,43</u>	<u>6.029,70</u>

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

9. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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 2015 es el siguiente:

Nombre de accionista	Número de acciones	Participación %
Miriam Contreras Montoy	596,00	99%
Geraldine Andrade	4,00	1%
Total	600,00	100%

10. Ingresos Operacionales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los gastos de personal se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Venta de servicios	42.712,89	89.380,69
Arriendo de inmuebles	8.875,00	400,00
Otros ingresos no operacionales	3.585,72	6.379,93
	55.173,61	96.160,62

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

II. Gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los gastos generales se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos	17.901,73	36.499,67
Comisiones	11.655,65	29.792,45
Aportes patronal	2.803,82	7.613,96
Fondos de reserva	1.758,09	5.197,74
Décimo tercero	983,01	2.752,39
Décimo cuarto	303,73	860,42
Refrigerios	-	315,70
Servicios Médicos	-	356,70
Honorarios Profesionales	503,02	3.729,60
Mantenimiento oficinas	1.516,68	360,00
Publicidad y propaganda	419,80	364,00
Atención empleados		432,93
Suministros y materiales	674,81	74,60
Iva pagado	75,00	8,68
Gastos no deducibles	7.292,63	274,53
Contribuciones	188,38	89,03
Impuestos municipales	1.111,48	3.397,86
Depreciacion activos fijos	-	2.666,68
Comisiones bancarias	17,49	55,39
Gastos de gestión	44,32	
Impuesto a la renta	1.556,93	1.457,73
Participacion trabajadores	1.188,60	197,74
	<hr/>	<hr/>
	49.995,17	96.497,80
	<hr/>	<hr/>

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

12 Administración de riesgos financieros

Inmogestión en la actualidad se encuentra expuesta a varias posibilidades de que los resultados financieros sean mayores o menores a los esperados. Dentro de las variables que posiblemente afectarían a Inmogestión encontramos: el riesgo legal y tributario, riesgo familiar, riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo operativo.

a) **Riesgo Legal y Tributario :**

Hoy en día el gobierno de turno ha ido incorporando nuevas reformas tributarias y legales que han afectado el desarrollo de un plan a largo plazo en las empresas. Dentro de estas reformas encontramos la nueva modalidad de operar con respecto a compañías relacionadas, Inmogestión al ser una compañía relacionada con Inmoconstrucciones (su mayor cliente) el manejo del negocio se ve limitado al cumplimiento de dichas reformas y posiblemente traiga un efecto a las ventas de la misma. Por ello Inmogestión está buscando asesoramiento legal y tributario para cumplir con las normas y reformas del gobierno y saber manejarlas adecuadamente.

b) **Riesgo Familiar:**

La empresa Inmogestión es familiar, por lo que para prevenir cualquier conflicto de intereses se está creando un protocolo familiar, el mismo que definirá las reglas del juego de la familia y así la empresa no se verá afectada por cualquier acontecimiento.

c) **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: Actualmente el dólar americano es la moneda oficial en el Ecuador e Inmogestión realiza todas sus actividades dentro del país por lo que la empresa no está expuesta a un riesgo cambiario. Lo que si se considera es una posible desdolarización, al momento en el que el gobierno decreta una nueva moneda local los precios tanto de nuestros servicios como de mercado pueden tener una posible fluctuación.

Riesgo de Tasa de interés: Los ingresos y los egresos de Inmogestión no dependen directamente de las tasas de interés, pero debemos tomar en consideración que esta variable puede influir indirectamente en el flujo operativo de Inmogestión. Las tasas de interés tanto activas como pasivas direccionan las decisiones de nuestros potenciales clientes, es así que cuando las tasas de interés activas o pasivas bajan, la demanda de bienes inmuebles aumenta y nuestros ingresos reflejarían dicho cambio. Es por ello que Inmogestión tiene como política mirar la posible dirección de las tasas de interés mensualmente.

d) **Riesgo de Crédito:**

El riesgo crediticio dentro de Inmogestión es alta. Inmogestión al ser un intermediario, está expuesto a esperar que el cliente final cancele sus obligaciones para cobrar la respectiva comisión. Es por ello que Inmogestión trabaja mayormente con la compañía relacionada Inmoconstrucciones la cual siempre ha estado al día con sus obligaciones y de esta manera hemos disminuido el riesgo crediticio.

INMOGESTION CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

e) 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 retomo de las comisiones con bastante holgura y lo incorpora en el flujo interno para que prevenir cualquier riesgo de liquidez en corto plazo.

f) Riesgo Operativo:

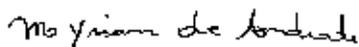
Inmogestión ha tenido bastante rotación en su personal de ventas y lo categorizamos dentro de riesgo operativo puesto que puede llegar a afectar el flujo de la empresa. Para disminuir dicho riesgo, la empresa ha concentrado su fuerza de ventas en las personas que se consideran fijas y las cuales son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

g) 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.

h) 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 Montroy
Representante Legal



Sara Vergara
Contadora
CPA 23441