

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

Informe

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

OTROS DATOS

1. Descripción de la actividad principal

2. Información sobre el grupo

3. Información sobre el negocio

4. Información sobre el patrimonio neto

5. Información sobre el flujo de efectivo

6. Información sobre el riesgo

7. Información sobre el impuesto

8. Información sobre el patrimonio

9. Información sobre el grupo

**INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**

**Informe a los estados financieros  
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014**

---

**INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**

**CONTENIDO:**

	<u>Página</u>
<b>OPINIÓN</b>	1 - 2
<b>ESTADOS FINANCIEROS:</b>	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de resultados integral	4
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estados de flujos de caja	6 - 7
Notas a los estados financieros	8 - 15

**Abreviaturas**

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas y Junta de Directores de:  
**INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**

### **1. Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014 y el estado de resultado integral, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **3. Responsabilidad de los Auditores**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

#### 4. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el resultado de sus operaciones y de su flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

#### 5. Énfasis en temas importantes

Sin modificar nuestra opinión informamos que:

##### **Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias ICT**

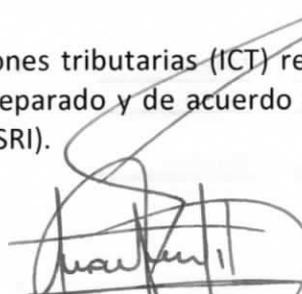
El Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) requerido por disposiciones legales vigentes se emitirá por separado y de acuerdo a los plazos, establecido por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

*Auditory & Accounts S.A.*

SC-RNAE-677

Quito abril 20, 2016

Av. 10 de Agosto N21-182 y San Gregorio

  
C.P.A. Juan Puentes V  
Registro 20.103

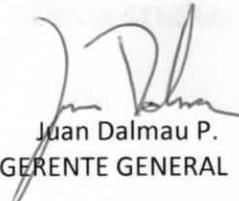
## INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

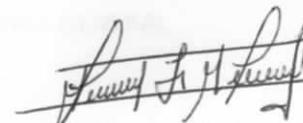
### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo		8,831	65,524
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	4	130,000	300,000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	204,863	594,998
Proyectos y construcciones en curso	6	20,843	0
Impuestos corrientes y otros pagos anticipados	7	41,114	51,153
<b>SUMA EL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>405,651</b>	<b>1,011,675</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	8	5,215,007	4,133,157
		<u>5,215,007</u>	<u>4,133,157</u>
<b>ACTIVOS TOTALES</b>		<b><u>5,620,658</u></b>	<b><u>5,144,832</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones bancarias	9	806,664	319,982
Cuentas comerciales por pagar	10	79,835	0
Impuestos corrientes por pagar y beneficios de empleados	11	24,992	34,439
Otros pasivos corrientes	12	89,222	114,175
<b>SUMA EL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1,000,713</b>	<b>468,596</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar accionistas	13	149,998	93,310
		<u>149,998</u>	<u>93,310</u>
<b>Total del pasivo</b>		<b>1,150,711</b>	<b>561,906</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	14	2,107,880	2,107,880
Reserva legal		15,753	4,627
Otrs resultados integrales	15	2,148,219	2,323,019
Resultados acumulados		136,274	37,863
Resultado del ejercicio		61,821	109,537
<b>Total Patrimonio</b>		<b><u>4,469,947</u></b>	<b><u>4,582,926</u></b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b><u>5,620,658</u></b>	<b><u>5,144,832</u></b>

  
Juan Dalmau P.  
GERENTE GENERAL

  
Mónica Fernández  
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

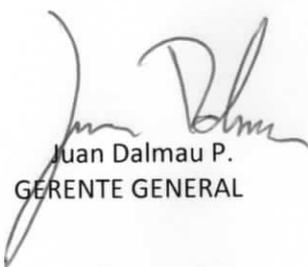
**INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**

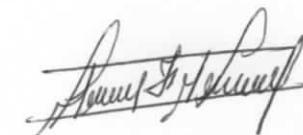
**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL**

Por los años que terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en dólares americanos)

	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
<b>INGRESOS</b>		
Arriendos de terrenos	113,448	159,380
Intereses bancarios	3,709	8,519
	<u>117,157</u>	<u>167,899</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Generales	203,744	130,978
	<u>(203,744)</u>	<u>(130,978)</u>
<b>PERDIDA EN OPERACIÓN</b>	(86,587)	36,921
<b>OTROS INGRESOS</b>	39,909	0
<b>OTROS EGRESOS</b>	<u>(13,321)</u>	<u>(4,365)</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A AL RENTA</b>	(59,999)	32,556
Impuesto a la renta	<u>(18,020)</u>	<u>(31,379)</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(78,019)</b>	<b>1,177</b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<u>139,840</u>	<u>108,360</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	<u><b>61,821</b></u>	<u><b>109,537</b></u>

  
Juan Dalmau P.  
GERENTE GENERAL

  
Mónica Fernández  
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

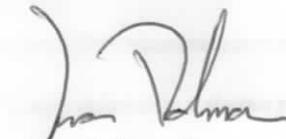
**INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**

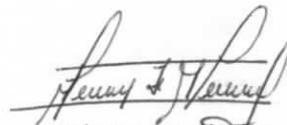
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Superavit Reavaluo activos fijos</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total del Patrimonio</u>
Diciembre 31, 2013	2,107,880	278	2,431,379	(1,284)	43,496	4,581,749
Transferencia				43,496	(43,496)	0
Apropiacion de reserva legal		4,349		(4,349)		0
Ajuste por venta reavaluo de activos fijos			(108,360)			(108,360)
Resultado del ejercicio					109,537	109,537
Diciembre 31, 2014	<u>2,107,880</u>	<u>4,627</u>	<u>2,323,019</u>	<u>37,863</u>	<u>109,537</u>	<u>4,582,926</u>
Transferencia				109,537	(109,537)	0
Apropiacion de reserva legal		11,126		(11,126)		0
Ajuste por venta reavaluo de activos fijos			(174,800)			(174,800)
Resultado del ejercicio					61,821	61,821
Diciembre 31, 2015	<u>2,107,880</u>	<u>15,753</u>	<u>2,148,219</u>	<u>136,274</u>	<u>61,821</u>	<u>4,469,947</u>

  
 Juan Dalmau P.  
 GERENTE GENERAL

  
 Mónica Fernández  
 CONTADORA GENERAL

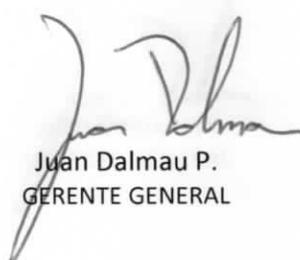
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

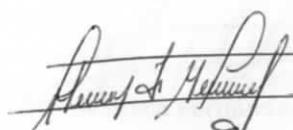
## INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014  
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cuentas por cobrar y otros activos	573,452	248,476
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(25,144)	(132,706)
Otras cuentas por pagar		(60,704)
Intereses recibidos	3,709	8,512
Impuesto a la renta	(31,379)	0
Intereses pagados	(11,031)	(2,637)
<b>Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación</b>	<u>509,607</u>	<u>60,941</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Otras entradas(salidas) de efectivo	170,000	(405,617)
Activos fijos - neto	(1,165,613)	0
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<u>(995,613)</u>	<u>(405,617)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Cuentas por pagar accionistas y compañías relacionadas	(57,369)	403,292
Obligaciones bancarias	486,682	0
<b>Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<u>429,313</u>	<u>403,292</u>
<b>Aumento (disminucion) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	(56,693)	58,616
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año</b>	<u>65,524</u>	<u>6,908</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>8,831</u></u>	<u><u>65,524</u></u>

  
Juan Dalmau P.  
GERENTE GENERAL

  
Mónica Fernández  
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

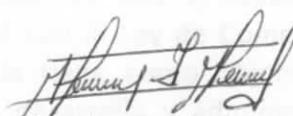
**INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION)  
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO  
EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014  
(Expresados en dólares americanos)

	<u>2,015</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2,014</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio	61,821	140,916
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		
Depreciaciones y amortizaciones	0	0
Provision para cuentas incobrables	0	0
Reserva legal	0	
Impuesto a la renta	18,020	31,379
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
(Aumento) disminucion de cuentas por cobrar	280,256	(19,271)
(Aumento) disminucion de otras cuentas por pagar	10,038	118
(Aumento) disminucion de cuentas por pagar comerciales	168,938	0
(Aumento) disminucion de otros pasivos	(27,466)	(62,299)
(Aumento) disminucion de inventarios y pagos anticipados	(2,000)	(29,902)
	<u>509,607</u>	<u>60,941</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		

  
Juan Dalmau P.  
GERENTE GENERAL

  
Mónica Fernández  
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

## **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2015 y 2014

(Expresadas en dólares americanos)

---

#### **1. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2012 como año de implementación de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

#### **2. INFORMACION GENERAL**

**INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, es una sociedad anónima constituida en febrero de 2010 de conformidad con la Ley de Compañías y de acuerdo a regulaciones vigentes. La Compañía tiene como objeto social el negocio inmobiliario en general incluyendo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios e inmuebles. El domicilio legal de la Compañía es en la ciudad de Quito.

#### **3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES**

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, que son Dólares Americanos (US\$).

## Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	Julio 2009
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	Julio 2009
Sección 4	Estado de Situación Financiera	Julio 2009
Sección 5	Estado de Resultado Integral	Julio 2009
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	Julio 2009
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	Julio 2009
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	Julio 2009
Sección 11	Instrumentos Financieros Básicos	Julio 2009
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	Julio 2009
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	Julio 2009
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Julio 2009
Sección 28	Beneficios a los Empleados	Julio 2009
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	Julio 2009
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Julio 2009

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La compañía ha efectuado la revaluación de sus bienes inmuebles registrando el correspondiente ajuste en base al avalúo comercial indicado en la carta de pago del impuesto predial.

### Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos 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. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## **Impuestos corrientes**

### **Impuesto a la renta**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

### **Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta y del IVA**

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

### **Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

### Utilidad neta por acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

### Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

## 4. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

El saldo de la inversión que se mantenía en Diners Club al 31 de diciembre del 2015 por un valor de US\$ 130.000, a una tasa de interés del 4,00% anual, cuyo plazo es de 31 días y vence en enero 27 del 2016. La misma que fue renovada bajo las mismas condiciones.

## 5. CUENTAS POR COBRAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2014</u>	<u>2014</u>
Famadad	138,060	77,298
Textiles Mar y Sol	22,579	118,179
Plasticos Dalmau	10,000	10,000
Inmoplanos	21,903	18,500
Banyotes	0	114,000
Anticipo a proveedores	0	219,097
Prestamos a terceros	200	10,000
Proyecto la Terrassa	0	18,843
Otros por cobrar	12,121	9,081
<b>Total</b>	<u><u>204,863</u></u>	<u><u>594,998</u></u>

## 6. PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EN CURSO

El saldo de esta cuenta está constituido por gastos incurridos en el Proyecto Tarrassa. El detalle de los gastos incurridos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2015</u>	<u>2014</u>
Honorarios arquitectonicos	1,000	0
Honorarios profesionales	2,250	0
Movimiento de tierras	5,720	0
Cemento bloques	3,343	0
Varilla y estructura metalica	1,760	0
Mano de obra cerramientos	6,770	0
<b>Total</b>	<u><u>20,843</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 7. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Credito tributario IVA	9.678	6.442
Retenciones del IVA	6.720	1.681
Anticipo impuesto a la renta	4.046	19.600
Retenciones en la fuente	19.345	22.105
Impuesto a la salida de divisas	1.325	1.325
<b>Total</b>	<b><u>41.114</u></b>	<b><u>51.153</u></b>

## 8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía están constituidos por 66 lotes de terrenos con una extensión total de 31.565,39 m<sup>2</sup>, los cuales se encuentran ubicados en el sector del Ponciano bajo Urbanización Mar y Sol. Estos terrenos han sido ajustados de acuerdo a la carta de pago del impuesto predial. El movimiento de esta cuenta durante el año 2015 y 2014, es como sigue:

	(US\$ dólares)
<b>Diciembre 31, 2013</b>	<b>4.364.997</b>
Venta de lotes de terreno	<u>(231.840)</u>
<b>Diciembre 31, 2014</b>	<b>4.133.157</b>
Registro compra de terreno (A)	1.449.770
Venta de tres lotes de terreno	<u>(367.920)</u>
<b>Diciembre 31, 2015</b>	<b><u>5.215.007</u></b>

(A) Corresponde a la compra de un terreno en la población de Checa, efectuado mediante escritura de compra - venta No. 2015-17-01-02- P celebrada el 11 de mayo del 2015, la extensión total del terreno es de 51.777.49 m<sup>2</sup>.

## 9. OBLIGACIONES BANCARIAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Tasa de</u>			<u>Saldo al 31 de</u>
	<u>interes</u>	<u>Plazo</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>diciembre del</u>
				<u>2015</u>
Banco del Pichincha	11.20%	175	19/01/2014	1,501
USB Bank	2.35%	360	22/09/2016	300,000
USB Bank	2.44%	360	22/09/2016	500,000
Intereses provisionados				<u>5,163</u>
<b>Total</b>				<b><u>806,664</u></b>

## 10. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores de servicios	71,600	0
Anticipo de clientes	8,235	0
<b>Total</b>	<b><u>79,835</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 11. IMPUESTOS CORRIENTES Y BENEFICIOS DE EMPLEADOS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
IVA por pagar	120	1,320
Retenciones del IVA por pagar	3,628	441
Impuesto a la renta por pagar	18,020	31,380
Retenciones en la fuente por pagar	3,224	1,298
<b>Total</b>	<b><u>24,992</u></b>	<b><u>34,439</u></b>

## 12. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Socios y terceros</b>		
Juan Fernando Dalmau	24,359	32,693
Maria Lorena Dalamau	34,349	42,682
Sra. Mariana Pinto	30,349	38,682
Mónica Fernández	68	21
	<u>89,125</u>	<u>114,078</u>
<b>Compañías relacionadas</b>		
Inmoplanos S.A.	21	21
Plásticos Dalmau S.A.	76	
Famadad S.A.	0	76
	<u>97</u>	<u>97</u>
<b>Total</b>	<b><u>89,222</u></b>	<b><u>114,175</u></b>

## 13. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Juan Fernando Dalmau	22,617	31,104
Maria Lorena Dalamau	63,783	31,103
Sra. Mariana Pinto de Dalmau	63,598	31,103
<b>Total</b>	<b><u>149,998</u></b>	<b><u>93,310</u></b>

#### 14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

El capital social de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fue de US\$ 2.107.880 divididos en Dos Millones Ciento Siete Mil Ochocientos Ochenta acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, numeradas de la cero uno a la Dos Millones Ciento Siete Mil Ochocientos Ochenta, el detalle de los accionistas con su participación se muestra a continuación:

<u>Accionista</u>	<u>Capital Pagado (USD)</u>	<u>Participación %</u>	<u>Número de Acciones</u>
Dalmau Pinto Juan Fernando	702.626,00	33,33	702.626,00
Dalmau Pinto María Lorena	702.627,00	33,34	702.627,00
Pinto Dávila Rosa Mariana de Jesus	702.627,00	33,33	702.627,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.107.880,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2.107.880,00</b>

#### Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

#### 15. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El saldo de esta cuenta acumula las revaluaciones de los activos fijos, en base a la carta de pago del impuesto predial y en apego a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G. 11.015 del 30 de diciembre del 2012. El detalle de estos ajustes es como sigue:

	<u>Reserva por Revaluación de propiedad, planta y equipo</u>
<b>Propiedad planta y equipo</b>	
Terrenos	2,431,379
Venta de lotes de terreno	(108,360)
<b>Diciembre 31, 2014</b>	<b>2,323,019</b>
Venta de lotes de terreno	(174,800)
<b>Diciembre 31, 2015</b>	<b>2,148,219</b>

#### 16. CONTINGENCIAS

##### Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

## **17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 20 de abril de 2016; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

## **18. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

---