Informe de los Auditores Independientes

"BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA. LTDA.

Diciembre 31 de 2017

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DICIEMBRE 31 DEL 2017

INDICE

1. Abreviaturas utilizadas	3
2. Opinión de los Auditores Independientes	4
3. Estado de Situación Financiera	6
4. Estado de Resultados Integrales	8
5. Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios	9
6. Estado de Flujos de Efectivo	10
7. Políticas Contables y Notas Explicativas	12-27

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DICIEMBRE 31 DEL 2017

Abreviaturas utilizada

USD	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIAAS	Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento
Compañía:	BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.

REF: A-4

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de:
BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.

Informe sobre la Auditoria de los Estados Financieros

Opinión
Hemos auditado los Estados Financieros de la compañía BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA., que comprenden el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2017, el Estado del Resultado, el Estado de Cambios en el Patrimonio neto y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los Estados Financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otro asunto
La compañía BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA., se encuentra en el primer año de auditoría de acuerdo con el Reglamento sobre auditoria externa emitido por la Superintendencia de Compañías, publicado en el Registro Oficial No. 879 del 11 de noviembre de 2016. Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2016, se presentan a efectos comparativos.

Responsabilidades de la Dirección y de los responsables de la Administración de la compañía en relación con los Estados Financieros.

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación fiel de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros, la Gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la Administración de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros se encuentra en la página web de la Superintendencia de Compañías en: http://www.supercias.gob.ec/portal/. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 se emite por separado.

Asunto de énfasis

La compañía BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2017, presenta una pérdida por $ -18.981,29 lo que quiere decir que la compañía ha superado las reservas y capital.

Lcdo. Nelson Aguirre
Socio
CPA. No. 5927

Aguirre & Asociados Cia. Ltda.
Registro de Auditores Externos
Superintendencia de Compañías
No. SC.RNAE. 536.
La Granja N32-139 y Av. Amazonas
Edificio El Ejecutivo: Of. 503 -702-703

Quito DM, 01 de marzo de 2018

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

En dólares Americanos

	NOTAS	DICIEMBRE 31/12/2017	DICIEMBRE 31/12/2016
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	-	100,00
Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales Corrientes	6	-	533.588,09
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Corrientes	7	751.165,67	-
Activos por impuestos corrientes	8	800,00	27.667,22
Inventarios	9	-	31.358,12
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**751.965,67**	**592.713,43**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
TOTAL DEL ACTIVOS		**751.965,67**	**592.713,43**
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes-Proveedores	10	-	84.078,20
Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes-otros	11	768.250,90	-
Obligaciones con Instituciones Financieras	12	174,22	389.566,87
Pasivos corrientes por beneficios a empleados	13	-	12.350,26
Pasivos por Ingresos Diferidos	14	-	78.772,14
Otros pasivos corrientes	15	-	25.424,12
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**768.425,12**	**590.191,59**
Suman y pasan....		768.425,12	590.191,59

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
En dólares Americanos

	NOTAS	DICIEMBRE 31/12/2017	31/12/2016
Suman y Vienen.....		**768.425,12**	**590.191,59**
PASIVO NO CORRIENTE			
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTE		-	-
TOTAL DEL PASIVOS		**768.425,12**	**590.191,59**
PATRIMONIO NETO			
Capital Suscrito o Asignado	16	800,00	800,00
RESERVAS	17		
Reserva Legal		86,09	86,09
RESULTADOS ACUMULADOS	18		
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		1.635,75	-
Utilidad del ejercicio		-	1.635,75
Pérdida del ejercicio		(18.981,29)	-
TOTAL PATRIMONIO NETO		**(16.459,45)**	**2.521,84**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**751.965,67**	**592.713,43**

Ing. Robert Solis
GERENTE GENERAL

Ing. Aida Yucas
CONTADORA

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

En dólares Americanos

	NOTAS	Diciembre 31/12/2017	31/12/2016
INGRESOS			
Ingresos de Actividades Ordinarias	19	80.000,00	180.000,00
Otros Ingresos	20	30.539,60	-
TOTAL INGRESOS		**110.539,60**	**180.000,00**
(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION	21	59.275,15	138.600,00
(+) GANANCIA BRUTA		**51.264,45**	**41.400,00**
(-) GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Gastos de Administración y Ventas	22	57.340,88	14.840,16
(=) UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL		**(6.076,43)**	**26.559,84**
(-) Gastos no Operacionales-Financieros	23	11.254,16	23.962,80
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	24	**(17.330,59)**	**2.597,04**
15% Participación a Trabajadores	24	-	(389,56)
Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)		**(17.330,59)**	**2.207,48**
Impuesto Causado	24	(1.650,70)	(571,73)
(=) GANANCIA(PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(18.981,29)**	**1.635,75**

Ing. Robert Solis
GERENTE GENERAL

Ing. Aida Yucas
CONTADORA

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
En dólares Americanos

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	UTILIDADES ACUMULADAS DE AÑOS ANTERIORES	PERDIDAS ACUMULADAS AÑOS ANTERIORES	UTILIDAD EJERCICIO	PERDIDA DEL EJERCICIO	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	**800,00**	**86,09**	**-**	**-**	**1.635,75**	**-**	**2.521,84**
MOVIMIENTOS	-						
Transferencia a Otras Reservas	-		-				-
Transferencia a Resultados Acumuladas	-		1.635,75		(1.635,75)		-
Utilidad del ejercicio	-		-		-		-
Pérdida del ejercicio	-					(18.981,29)	(18.981,29)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	**800,00**	**86,09**	**1.635,75**	**-**	**-**	**(18.981,29)**	**(16.459,45)**

Ing. Robert Sella
GERENTE GENERAL

Ing. Aida Yucas
CONTADORA

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

En dólares Americanos

	31/12/2017	31/12/2016
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación	**(100,00)**	**(114.024,38)**
Clases de Cobros por Actividades de Operación		
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	613.588,09	25.907,02
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Total Clases de Cobros por Actividades de Operación	**613.588,09**	**25.907,02**
Clases de Pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	481.678,86	(112.603,49)
Pagos a y por cuenta de empleados	(389,56)	(2.879,46)
Otros pagos por actividades de operación	(1.113.691,10)	-
Intereses pagados	(11.254,16)	(23.962,80)
Impuesto a las ganancias pagados	(571,73)	(485,65)
Otras entradas (salidas) de efectivo	30.539,60	-
Total Clases de Pagos por actividades de operación	**(613.688,09)**	**(139.931,40)**
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión		
Importes procedentes por la venta de Propiedad, planta y equipo y Plantas	-	430.000,00
Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	-	(26.152,65)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(384.636,58)
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	**-**	**19.210,77**
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación		
Pago de Prestamos	-	(378.566,88)
Otras entradas (salidas de efectivo)	-	389.566,88
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	**(0,00)**	**11.000,00**
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(100,00)**	**(83.813,61)**
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo	**100,00**	**83.913,61**
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo	**(0,00)**	**100,00**

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
En dólares Americanos

	31/12/2017	31/12/2016
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**(17.330,59)**	**2.597,04**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	(875,21)
TOTAL AJUSTES	-	(875,21)
	(17.330,59)	**1.721,83**
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	533.588,09	(148.951,51)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(724.298,45)	-
(Incremento) disminución en inventarios	31.358,12	-
(Incremento) disminución en otros activos	-	(27.667,22)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(84.078,20)	28.239,61
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	260.661,03	25.424,12
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-	12.350,26
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-	(5.141,47)
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	-
TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	**17.230,59**	**(115.746,21)**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(100,00)**	**(114.024,38)**

Ing. Robert Solis
GERENTE GENERAL

Ing. Aida Yucas
CONTADORA

1. INFORMACIÓN GENERAL

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA. LTDA. (En adelante "La compañía") Está legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 20 de febrero del 2015, ante la Notario Trigésimo del Cantón Quito, Dr. Darío Andrade Arellano, e inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 10 de abril del 2015 en la ciudad de Quito – Ecuador.

Naturaleza y denominación: BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA. LTDA. Es una compañía limitada de nacionalidad ecuatoriana que se rige por las leyes ecuatorianas y por las disposiciones de los estatutos de la escritura de constitución.

Objeto Social: La compañía se dedicará a: la compra – venta, construcción, alquiler, enajenación y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, garajes, parqueaderos, centros comerciales y terreno; así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios de toda clase, entre otras estipuladas en los estatutos de la compañía.

Plazo y duración: El plazo de duración para el cual se constituye la compañía es de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública (10/04/2015).

Domicilio principal de la compañía: Quito - Ecuador

Domicilio Fiscal: La compañía está ubicada en la ciudad de Quito, Calle Los Guabos Lote 5 y Av. los Shyris, con RUC: 1792586046001

Estructura Organizacional y Societaria

La compañía cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia, según su organigrama estructural.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

2.1. Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades **(NIIF para PYMES)**, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes Estados Financieros.

La preparación de estos Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones, y supuestos que afecten la aplicación de políticas contables y estimaciones y supuestos relevantes, son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración. Estas estimaciones y supuestos comprenden lo siguiente:

- Reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos
- Provisión por deterioro en cuentas por cobrar

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía y formulados:

- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la compañía en el ejercicio terminado en esa fecha.
- En la Nota N° 3: **"Principios, políticas contables y criterios de valoración"**, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2017.

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que se aplicaran desde enero de 2018 y que la compañía no ha adoptado con anticipación.

Las siguientes normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF	Normas	A partir de:
NIIF 15	Ingresos de Actividades Ordinarias provenientes de Contratos Con clientes	1 de enero 2018
NIIF 9	Instrumentos Financieros	1 de enero 2018
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones en pagos por Acciones – (Enmiendas a la NIIF 2)	1 de enero 2018

NIIF 4	Enmienda a contratos de seguros y aplicación NIIF 9	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas transferencia de propiedades de Inversión	1 de enero 2018
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Joint Venture	1 de enero 2018
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero 2019

2.2. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera, que es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

2.4. Periodo Contable

- Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y al 31 de diciembre del 2016.
- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2017 y 2016.
- Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2017 y 2016.
- Los Estados de Flujos de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2017 y 2016.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2017, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Se registran los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la compañía para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso.

Se registran en efectivo: tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista y en equivalentes de efectivo se registran las inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor. Los sobregiros bancarios se clasificarán como recursos ajenos en el pasivo corriente.

3.2. Activos Financieros (Instrumentos Financieros)

Los activos financieros dentro alcance de las Secciones 11 y 12 "Instrumentos Financieros"- presentación, reconocimiento y medición, son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar y por pagar, inversiones, la compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar
Son derechos exigibles originados por ventas, servicios prestados, otorgamiento de préstamos o cualquier otro concepto, los cuales serán cobrados a corto plazo. Comprende a las cuentas y documentos por cobrar comerciales (clientes) y otras cuentas y documentos por cobrar.

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se extiende más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar comerciales se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio sobre la venta de productos es de corto plazo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes comprende a: otras cuentas relacionadas y otras no relacionadas.

Deterioro acumulado del valor con incobrabilidad (Provisión por cuentas incobrables)
Aplica para aquellos activos financieros que se miden bajo el modelo del costo. El deterioro acumulado del valor, es una cuenta correctora de activo (Cuenta de valuación) que comprende todas las perdidas por deterioro que se hayan generado en las respectivas clases de activos financieros. La pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación del importe que la entidad recibirá por el activo.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los Estados Financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las pérdidas por deterioro relacionadas a las cuentas incobrables, se registrarán como gastos en el Estado de Resultados Integrales.

El deterioro podría ser causado por el efecto combinado de diversos eventos, tales como:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- El prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;
- Es probable que el prestario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

3.3. Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde principalmente a todos los créditos tributarios contemplados en la normativa tributaria vigente, que el contribuyente recuperará en el corto plazo, como son: las Retenciones en la fuente efectuada por los clientes (Renta), Crédito Tributario IVA, las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

PASIVO:

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

3.4.Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican

como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar corrientes se reconocen inicialmente a valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existiere, se reconocerán 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. El periodo de crédito promedio de proveedores es de corto plazo.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como; obligaciones patronales y tributarias son reconocidos inicial y posteriormente a su valor nominal.

3.5.Obligaciones con Instituciones Financieras

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente por su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el periodo de vigencia de la deuda, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

3.6.Cuentas Relacionadas

En Cumplimiento con la Sección 33 "Información a revelar sobre partes relacionadas" en el Estado de Situación Financiera se presentan cuentas por cobrar y por pagar a cuentas relacionadas, se reconocen inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos los pagos realizados.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada periodo y la tasa de interés pactada con los socios/ socios (Interés implícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

A continuación, se resumen las principales transacciones realizadas durante el periodo 2017 y 2016, con partes relacionadas. Los términos y condiciones bajo las cuales se realizaron estas operaciones fueron acordadas entre ellas.

	2017	2016
Por Préstamos (Ing. Robert Solís)	768.250,90	78.772,14

Remuneraciones al personal clave de la empresa:

La compañía reconoció en los resultados corrientes del año 2017, gastos por sueldos de la gerencia por un valor de $ 4.702,80

3.7.Impuestos

Impuestos corrientes

El gasto por Impuesto a la Renta del periodo comprende el Impuesto a la Renta por pagar corriente y el impuesto diferido, de conformidad con la normativa tributaria vigente. Las tasas del impuesto a la renta por los años 2017 y 2016 son del 22%.

Anticipo de Impuesto a la Renta

Las sociedades deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente de conformidad con las reglas establecidas en el Art. 76 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, de no cumplir el declarante con su obligación de determinar el valor del anticipo al presentar su declaración del Impuesto a la Renta, el Servicio de Rentas Internas procederá a notificar al contribuyente con el cálculo del anticipo.

Rebaja del saldo del anticipo - Decreto Ejecutivo No. 210: Representa el valor de la rebaja aplicable al saldo del anticipo pendiente de pago, correspondiente al 40%, 60% o 100% del mismo, dependiendo del valor del total ingresos o ventas registrado en su declaración de Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2017, así, 40% para un total de ingresos o ventas mayores a USD. 1.000.000,00; 60% para un total de ingresos o ventas entre USD. 500.000,01 y USD. 1.000.000,00 y 100% para un total de ingresos o ventas de hasta USD. 500.000,00 (aplica únicamente para la declaración del ejercicio fiscal 2017).

3.8.Patrimonio

Capital social:

El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2017 está distribuido de la siguiente manera:

SOCIOS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NUMERO DE PARTICIP.	TOTAL CAPITAL	%
DE LA TORRE CHAVEZ ALEJANDRO MARCELO	400.00	400.00	400.00	50%
SOLIS CHAVEZ ROBERT NIXON	400.00	400.00	400.00	50%
TOTAL	**800.00**	**800.00**	**800.00**	**100%**

3.9.Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos.

3.10. Reconocimiento de gastos de administración y ventas

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de bienes y servicios, y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas.

3.11. Estado de Flujos de Efectivo

Flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión y financiamiento.

En el Estado de Flujos de Efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades de Operación:** actividades típicas de la compañía, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- **Actividades de Inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo.

- **Actividades de Financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

- **Flujos de Efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; caja, bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

3.12. Principio de negocio en marcha

Los Estados Financieros se preparan normalmente sobre la base de que la compañía está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, la compañía no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3.13. Medio Ambiente

Las actividades de la compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes Estados Financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

3.14. Cambios en políticas y estimaciones contables

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en politicas y estimaciones contables respecto a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016.

3.15. Estimaciones y juicios o criterios de la Administración

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables: al final de cada periodo contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del periodo.

Deterioro de activos no corrientes: la compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 "Deterioro del valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

3.16. Prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos para las compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías en los sectores de compañías automotor, de la construcción e inmobiliario

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA. LTDA. según escritura pública la compra – venta, construcción, alquiler, enajenación y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, garajes, parqueaderos, centros comerciales y terreno; así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios de toda clase, entre otras estipuladas en los estatutos de la compañía.

En cumplimiento con las disposiciones generales y transitorias la Gerencia no designó oficial de cumplimiento ni se ha sometió a la calificación ante la Superintendencia de Compañías. La compañía no ha emito el reporte mensual a la Unidad de Análisis Financiero.

La compañía no cumple con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y valores con respecto a la Prevención del lavado de Activos.

4. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de Riesgo

La Administración es responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua, se administran procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a las variaciones de inflación y variación de mercado.

4.2. Riesgos propios y específicos:

a. Riesgos de tipo de cambios

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras, como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

4.3. Riesgos sistemáticos o de mercado:

a. **Riesgo de interés**
La compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo.

b. **Riesgo de inflación**
El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

c. **Riesgo de inflación liquidez**
Es el riesgo de que una entidad encuentra dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

BODEGAS INDUSTRIALES & COMERCIALES INMODELSOL CIA.LTDA.
Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
En dólares Americanos

NOTAS

ACTIVOS CORRIENTES

5 **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:

DETALLE	dic-17 VALOR USD	dic-16 VALOR USD
Bancos	-	100,00
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**-**	**100,00**

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES

6 **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTES**

Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:

DETALLE	dic-17 VALOR USD	dic-16 VALOR USD
Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados - Locales	-	533.588,09
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	**-**	**533.588,09**

7 **OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES**

Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas

DETALLE	dic-17 VALOR USD	dic-16 VALOR USD
Otras cuentas por cobrar Relacionadas - Locales	751.165,67	-
TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	**751.165,67**	**-**

8 **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de estas cuentas, es como sigue:

DETALLE	dic-17 VALOR USD	dic-16 VALOR USD
Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IVA)	-	26.352,87
Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (RENTA)	800,00	1.314,35
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	**800,00**	**27.667,22**

9 **INVENTARIOS**

Un resumen de los inventarios es como sigue:

DETALLE	dic-17 VALOR USD	dic-16 VALOR USD
Inventarios de obras inmuebles en la construcción para la venta	-	31.358,12
TOTAL INVENTARIOS	**-**	**31.358,12**

PASIVOS CORRIENTES

10 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTES	dic-17	dic-16
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Cuentas y Documentos por pagar proveedores corrientes relacionados locales	-	51.433,12
Cuentas y Documentos por pagar proveedores corrientes no relacionados locales	-	32.645,08
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES	-	**84.078,20**

11 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

ACCIONISTAS, SOCIOS, PARTICIPES,BENEFICIARIO U OTROS TITULARES DE DERECHO	dic-17	dic-16
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Accionistas, Socios, Participes, Beneficiario u Otros Titulares de derecho por pagar local	768.250,90	-
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES	**768.250,90**	-

12 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS-CORRIENTES	dic-17	dic-16
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
NO RELACIONADAS		
Obligaciones Con Instituciones Financieras Corrientes NO Relacionadas Locales	174,22	389.566,87
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES	**174,22**	**389.566,87**

13 PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADO	dic-17	dic-16
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Obligaciones con el IESS	0,00	406,75
Otros Pasivos por Beneficios a Empleados (Décimos, Vacaciones, sueldos por pagar)	0,00	11.943,51
TOTAL PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIO A EMPLEADOS	**0,00**	**12.350,26**

14 PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS	dic-17	dic-16
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Anticipo de clientes	-	78.772,14
TOTAL PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS	-	**78.772,14**

15 OTROS PASIVOS CORRIENTES	dic-17	dic-16
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otros (Incluye la Administración Tributaria 103 -104)	-	25.424,12
TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	-	**25.424,12**

PATRIMONIO

16 **CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO** dic-17 dic-16

Un resumen del capital suscrito es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Capital Suscrito o asignado		
De la Torre Alejandro	400,00	400,00
Solis Robert	400,00	400,00
TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	**800,00**	**800,00**

17 **RESERVAS** dic-17 dic-16

Un resumen de ésta cuentas es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Reserva Legal	86,09	86,09
TOTAL RESERVAS	**86,09**	**86,09**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal, hasta que se alcance como mínimo el 20% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

18 **RESULTADOS ACUMULADOS** dic-17 dic-16

Un resumen de resultados acumulados es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	1.635,75	-
Utilidad del ejercicio	-	1.635,75
(-) Pérdidas del ejercicio	(18.981,29)	-
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	**(17.345,54)**	**1.635,75**

CUENTAS DE RESULTADOS

19 **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS** dic-17 dic-16

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
PRESTACIONES LOCALES DE SERVICIOS		
Gravadas con tarifa 12% IVA	80.000,00	-
OTROS		
Por prestación de servicios de construcción	-	180.000,00
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	**80.000,00**	**180.000,00**

20 **OTROS INGRESOS** dic-17 dic-16

Un resumen de otros ingresos es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otros	30.539,60	-
TOTAL OTROS INGRESOS	**30.539,60**	-

21 COSTOS DE PRODUCCION Y VENTAS

Un resumen de costos de producción y ventas es como sigue:

DETALLE	dic-17 VALOR USD	dic-16 VALOR USD
COSTOS DE VENTAS	-	-
Inventario inicial de bienes no producidos por el sujeto pasivo	-	5.205,47
Compras netas locales de bienes no producidos por el sujeto pasivo	-	164.752,65
(-) Inventario final de bienes no producidos por el sujeto pasivo	-	(31.358,12)
GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	-	-
Honorarios, profesionales y dietas	1.958,78	-
OTROS GASTOS		
Suministros herramientas materiales y repuestos	55.433,36	-
Seguros y reaseguros primas y cesiones	1.883,01	-
TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS	**59.275,15**	**138.600,00**

22 GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION

Un resumen de gastos de venta y administración es como sigue:

DETALLE	dic-17 VALOR USD	dic-16 VALOR USD
GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS		
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	19.702,80	11.637,45
Beneficios sociales e indemnizaciones y otras que no gravan al IESS	2.312,50	1.788,76
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	2.393,89	1.413,95
OTROS GASTOS		
Impuestos contribuciones y otros	558,01	-
Otros	32.373,68	-
TOTAL GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION	**57.340,88**	**14.840,16**

23 GASTOS NO OPERACIONALES

Un resumen de gastos no operacionales es como sigue:

DETALLE	dic-17 VALOR USD	dic-16 VALOR USD
GASTOS FINANCIEROS		
Intereses con Instituciones Financieras- NO- Relacionadas Locales	11.254,16	23.962,80
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	**11.254,16**	**23.962,80**
TOTAL GASTOS	**68.595,04**	**38.802,96**

24 CONCILIACION TRIBUTARIA

Según Art. 46 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno

DETALLE	dic-17 VALOR USD	dic-16 VALOR USD
(=) Base de Calculo de Participación a Trabajadores	**(17.330,59)**	**2.597,04**
DIFERENCIAS PERMANENTES		
(-) Participación a trabajadores	-	(389,56)
Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)	**(17.330,59)**	**2.207,48**
Impuesto Mínimo	(1.650,70)	(571,73)
UTILIDAD / PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	**(18.981,29)**	**1.635,75**

25 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE

Con posterioridad al 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecte en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

Ing. Robert Solis
GERENTE GENERAL

Ing. Aida Yucas
CONTADORA