

INMODELSOL CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015
(en dólares)

Nota 1 Constitución y operaciones

INMODELSOL CIA. LTDA., es una Compañía constituida en la República del Ecuador el 20 de febrero del 2015, en la notaría trigésima, que se rige a las leyes ecuatorianas, y domiciliada en la ciudad de Quito pudiendo establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República.

La Compañía tendrá por objeto social es 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 almacenajes, garajes, parqueaderos, centros comerciales, y terreno, así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios de toda clases.

Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Declaración de cumplimiento

La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.4. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.5. Periodo económico

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

2.6. Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta el 31 de marzo del siguiente año en que se emiten los mismos.

Nota 3. Resumen de las principales políticas de contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días. Por su naturaleza han sido adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

b. Cuentas por cobrar comerciales e incobrables

Las cuentas por cobrar se registran al costo de transacción. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con el análisis de morosidad según la antigüedad de cada grupo de deudores y sus probabilidades de cobro.

c. Propiedad, planta y equipo

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- b. Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;
- c. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal periodo.

Los costos atribuibles directamente son:

- a. Los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIC 19 Beneficios a los Empleados), que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo;
- b. Los costos de preparación del emplazamiento físico;
- c. Los costos de entrega inicial y los de manipulación o transporte posterior;
- d. Los costos de instalación y montaje;
- e. Los costos de comprobación de que el activo funciona adecuadamente, después de deducir los importes netos de la venta de cualesquiera elementos producidos durante el proceso de instalación y puesta a punto del activo (tales como muestras producidas mientras se probaba el equipo);
- f. Los honorarios profesionales.

Costos que no forman parte del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

- a. Costos de apertura de una nueva instalación productiva;
- b. Los costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales);
- c. Los costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigirlo a un nuevo segmento de clientela (incluyendo los costos de formación del personal);

- d. Costos de administración y otros costos indirectos generales.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo termina cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

Medición del costo

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento.

Depreciación

Se deprecia de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

La Compañía distribuye el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y deprecia de forma separada cada una de estas partes.

El cargo por depreciación de cada periodo se reconoce en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.

Importe depreciable y periodo de depreciación

El importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La vida útil de un activo se revisa, periódicamente cuando la administración lo considere necesario de acuerdo con NIC 16, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Los beneficios económicos futuros incorporados a un activo, se consumen, por parte de la Compañía, principalmente a través de su utilización. No obstante, otros factores, tales como la obsolescencia técnica o comercial y el deterioro natural producido por la falta de utilización del bien, producen a menudo una disminución en la cuantía de los beneficios económicos que cabría esperar de la utilización del activo. Consecuentemente, para determinar la vida útil del elemento de propiedades, planta y equipo, se tienen en cuenta todos los factores siguientes:

- a. La utilización prevista del activo. El uso debe estimarse por referencia a la capacidad o al desempeño físico que se espere del mismo.
- b. El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, así como el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.
- c. La obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios o mejoras en la producción, o bien de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.
- d. Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de servicio relacionados con el activo.

Método de depreciación

El método de depreciación utilizado es el de línea recta con cargo a las operaciones del año y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.

La tasa de depreciación de los muebles, vehículos y equipos se detalla a continuación:

TIPO DE ACTIVO	% DE DEPRECIACIÓN
Equipos de Cómputo	33%
Maquinaria	10%
Edificios	5%
Vehículos	20%

d. Deterioro del valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

Anualmente la compañía analiza si existe índice de deterioro para establecer las respectivas estimaciones de conformidad con NIC 36.

e. Impuesto de Renta Corriente y Diferido

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales imponibles (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferido se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferido reconocido se reduce en la medida en que no es probable que el beneficio de impuesto se realice.

f. Arrendamientos Operativos

Los arrendamientos son de dos tipos: Arrendamiento financiero es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida. Arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.

g. Otros Activos Corrientes

Se registra la garantía entregada por el contrato de arriendo de la oficina, el cual tiene un plazo de duración de un año.

h. Cuentas por Pagar Comerciales.-

Se reconoce si es un compromiso que supone una obligación contractual de entregar dinero u otro activo financiero a otra empresa.

i. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan. La compañía anualmente reconoce como ingresos diferidos aquellos que de acuerdo con la naturaleza del servicio aún no se han devengando al final del período sobre el que se informa, de acuerdo con la definición de ingresos ordinarios (NIC 18 P.7)

j. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

k. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El detalle es el siguiente:

Descripción		2016	2015
Caja General	US\$	100.00	-
Banco del Pacifico		-	83,913.61
Total		100.00	83,913.61

Nota 5 Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a saldos por cobrar de la mercadería vendida, las cuales no generan intereses, según el siguiente detalle:

Descripción	2016	2015
Cientes Nacionales	U.S. \$ 148,951.51	0.00
Total U.S. \$	<u>148,951.51</u>	<u>0.00</u>

- a) Los créditos concedidos por la compañía no generar intereses de ningún monto.

Nota 6 Cuentas por Cobrar Relacionadas

Corresponde a dinero entregado para actividades de construcción de viviendas

El detalle al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

Descripción	2016	2015
Relacionadas	U.S. \$ 384,636.58	
Total U.S. \$	<u>384,636.58</u>	<u>-</u>

Nota 7 Inventarios

Su saldo corresponde principalmente a materiales adquiridos para la construcción de viviendas del conjunto Habitacional Catania.

Descripción	2016	2015
Inventarios de Suministros y Materiales para la Construcción	U.S. \$ 31.358,12	5.205,47
Total U.S. \$	<u>31.358,12</u>	<u>5.205,47</u>

Nota 8 Proveedores

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a las cuentas por pagar por servicios y bienes que no generan intereses, según el siguiente detalle:

Descripción		2016	2015
Proveedores Nacionales	U.S. \$	<u>32,645.08</u>	<u>4,405.47</u>
Total U.S. \$		<u>32,645.08</u>	<u>4,405.47</u>

Nota 9 Beneficios Sociales

Corresponde al siguiente detalle:

Descripción		2016
Sueldos por Pagar	U.S. \$	10.154,76
IESS por Pagar		406,75
Decimo Tercer Sueldo		937,86
Decimo Cuarto Sueldo		366,00
Vacaciones		<u>484,89</u>
Total U.S. \$		<u>12.350,26</u>

Nota 10 Anticipos de Clientes

Se refiere a los valores recibidos de clientes por la venta de departamentos 31 de diciembre de 2016 y 2015, se detalla a continuación

Descripción		2016	2015
Anticipos de Clientes	U.S. \$	<u>78,772.14</u>	<u>83,913.61</u>
Total U.S. \$		<u>78,772.14</u>	<u>83,913.61</u>

Nota 11 Cuentas por Pagar Relacionadas

Se refiere a valores recibidos por socios para pago de cuota de préstamo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle corresponde a:

Descripción		2016	2015
Cuentas por Pagar Relacionadas	U.S. \$	51,433.12	-
Total U.S. \$		<u>51,433.12</u>	<u>0.00</u>

Nota 12 Préstamos Bancarios

Se refiere al siguiente detalle:

Banco	No Oper	Capital	% Int	Fecha	Fecha	TOTAL AL
		Concedido		Concesión	Vencimi.	31/12/2016
PACÍFICO	P40096165	141,000.00	9.76%	29/07/2016	24/06/2017	141,000.00
PACÍFICO	P40095268	30,000.00	9.76%	19/05/2016	14/05/2017	248,566.08
TOTAL		<u>171,000.00</u>				<u>389,566.08</u>

a) El flujo de los préstamos se ha utilizado en su totalidad para la construcción del Proyecto Catania I.

Nota 13 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2015 el capital suscrito está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a 1 dólar cada una.

Nota 14 Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 15 Impuesto a las Ganancias

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

El impuesto sobre la renta se determina de la siguiente manera:

Concepto	2016	2015
Utilidad Contable	U.S. \$ 2,597.04	
(-) 15% Participación Trabajadores	(389.56)	
(+) Gastos no Deducibles		
(-) Ingresos Exentos	-	
(-) Amortización de Pérdidas Tributarias		
(-) Deducción incremento de Empleados	-	
(-) Deducción empleados con discapacidad	-	
(=) Utilidad Tributaria	2,207.48	
Impuesto a la Renta Corriente	485.65	
Anticipo calculado		
Impuesto a la Renta Causado	(485.65)	
Retenciones en la fuente del año fiscal	1,800.00	
Saldo de crédito tributario años anteriores		
Crédito Tributario	1,314.35	

Nota 16 Anticipo de Impuesto a la Renta determinado

De acuerdo a la normativa tributaria vigente el anticipo determinado para el ejercicio fiscal 2017 es de USD \$ 3450.70

Nota 15 Hechos Posteriores A La Fecha De Balance

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de este componente de los Estados Financieros 15 de marzo del 2017, 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.