

Inmobiliaria y Construcciones
Inmoconstrucciones Cía. Ltda.
Estados Financieros
31 de diciembre de 2014

Con el Informe de los Auditores Independientes

Inmobiliaria y Construcciones
Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A los Socios de
Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.:

Informe de los estados financieros

- 1 Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, así como los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, e igualmente el resumen de las políticas de contabilidad importantes y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros.

- 2 La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones que son razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

- 3 Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos del cinco al siete hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.
- 4 Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones contenidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.



auditricont
Cía. Ltda.

Audidores

Externos

Independientes

Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas 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 proveer la base para nuestra opinión de auditoría.

Base para una opinión con salvedad

- 5 Las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 constituyen los saldos a enero 1 del ejercicio 2014, de acuerdo al informe de auditoría del auditor anterior se mencionados que los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas. No fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoría lo suficiente para satisfacernos sobre los asuntos que pudieren revelarse o montos a ser ajustados en los estados financieros al 1 de enero de 2014 si se hubiesen aplicado NIIF para las PYMES.
- 6 Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene derechos fiduciarios en un fideicomiso por US\$ 59.272,54. No hemos recibido los estados financieros auditados del fideicomiso por parte del Fiduciario por el año terminado al 31 de diciembre de 2014, por lo cual no nos fue posible determinar la razonabilidad del saldo de las inversiones que se mantiene en dicho fideicomiso.
- 7 Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no presenta los pasivos por impuestos diferidos que se debían haber reconocido por la actualización del valor de los edificios como costo atribuido a la fecha de implementación de NIIF para Pymes, no nos fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoría.
- 8 Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha procedido a registrar ajustes relacionados a impuestos, jubilación patronal, desahucio, propiedades e intereses con cargo a resultados acumulados. De acuerdo a la Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores de NIIF para las Pymes la Compañía debe reexpresar los saldos iniciales de los estados financieros. No nos ha proporcionado los estados financieros reexpresados al año 2013.



auditricon
Cía. Ltda.

Audidores

Externos

Independientes

Opinión con salvedad

- 9 En nuestra opinión, excepto por los efectos de tales ajustes, de haber alguno, como podría haberse determinado que son necesarios si hubiéramos podido satisfacernos de la información requerida en los párrafos del cinco al siete de la base para una opinión con salvedad; y, por lo descrito del párrafo ocho de la base para una opinión con salvedad, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cia. Ltda. al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Otro asunto

- 10 Las cifras comparativas presentadas están basadas en los estados financieros de la Compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, los cuales fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 28 de Abril del 2014 contiene una opinión limpia sobre esos estados financieros preparados y presentados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Sin embargo la administración de la Compañía expresa que la preparación y presentación de los estados financieros para el año 2013 están de acuerdo con Norma Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

Quito-Ecuador, 18 de Marzo del 2015

AUDITRICONT CIA. LTDA.
RNAE S.C. No. 568



Dr. Gabriel Uzcátegui, Msc.
Socio

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado al 31 de diciembre de	
<u>Activos</u>	2014	2013
		[Cifras comparativas]
Activos corrientes		
Efectivo <i>(nota 5)</i>	US\$ 96.462	US\$ 10.508
Documentos y cuentas por cobrar <i>(nota 6)</i>	269.615	750.033
Cuentas por cobrar relacionadas <i>(nota 7)</i>	59.273	262.448
Otras cuentas por cobrar <i>(nota 8)</i>	14.777	262.893
Inventarios <i>(nota 9)</i>	523.028	1.802.647
Anticipos proveedores	169.912	-
Impuestos corrientes <i>(nota 10)</i>	39.062	84.384
Total activos corrientes	1.172.129	3.172.913
Activos no corrientes		
Propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria, neto <i>(nota 11)</i>	553.020	530.172
Total activos no corrientes	553.020	530.172
Total activos	US\$ 1.725.149	US\$ 3.703.085
 <u>Pasivos</u>		
Pasivos corrientes		
Proveedores	US\$ 2.302	US\$ 9.467
Obligaciones con instituciones financieras <i>(nota 12)</i>	68.059	717.647
Inversionistas <i>(nota 13)</i>	344.311	823.576
Impuestos por pagar <i>(nota 14)</i>	24.160	50.721
Obligaciones patronales	10.528	8.102
Otras cuentas por pagar <i>(nota 15)</i>	333.638	757.639
Total pasivos corrientes	782.998	2.367.152
Pasivos no corrientes		
Obligaciones bancarias y financieras <i>(nota 12)</i>	141.556	139.128
Cuentas por pagar compañías relacionadas <i>(nota 16)</i>	5.863	341.686
Préstamos socios <i>(nota 17)</i>	203.008	255.254
Provisión por beneficios empleados <i>(nota 19)</i>	26.838	-
Total pasivos no corrientes	377.265	736.068
Total pasivos	US\$ 1.160.263	US\$ 3.103.220
Patrimonio de los socios		
Capital social <i>(nota 20)</i>	US\$ 246.000	US\$ 246.000
Reserva legal	91	91
Aportes de futura capitalización	275.015	275.015
Otros resultados integrales:		
Pérdidas acumuladas	(54.478)	-
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	100.127	100.127
Resultado del ejercicio	(1.869)	(21.368)
Total patrimonio de los socios, neto	564.886	599.865
Total pasivos y patrimonio	US\$ 1.725.149	US\$ 3.703.085

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Ing. Diego Andrade
Gerente General

Sara Vergara
Contadora

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.
Estado de Resultados Integrales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado al 31 de diciembre de	
	2014	2013
	[Cifras comparativas]	
Ingresos ordinarios <i>(nota 21)</i>	US\$ 2.238.931	US\$ 1.391.596
Costo de venta <i>(nota 22)</i>	(1.741.210)	(1.106.391)
Utilidad operacional	497.721	285.205
Gastos de administración, ventas <i>(nota 23)</i>	(561.472)	(591.052)
Otros ingresos	129.862	435.498
Otros gastos	(44.727)	(121.480)
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$ 21.384	US\$ 8.171
Impuesto a la renta <i>(nota 14)</i>	(23.253)	(29.539)
Pérdida del ejercicio	US\$ (1.869)	US\$ (21.368)
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral del ejercicio	US\$ (1.869)	US\$ (21.368)

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Ing. Diego Andrade
Gerente General

Sara Vergara
Contadora

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía Ltda.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2014 con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		Capital social	Reserva legal	Aporte futura capitalización	Otros resultados integrales Pérdidas Acumulados	Resultados acumulados Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Utilidad del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2012	US\$	246.000	91	275.015	-	154.571	22.688	698.365
Pago de dividendos		-	-	-	-	-	(22.688)	(22.688,00)
Reverso ajuste NIIF		-	-	-	-	(54.444)	-	(54.444,00)
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	(21.368)	(21.368)
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (previamente informados)	US\$	246.000	91	275.015	-	100.127	(21.368)	599.865
Ajustes:								
Impuesto declaraciones IVA		-	-	-	-	-	(8.034)	(8.034,00)
Jubilación patronal y desahucio		-	-	-	-	-	(16.602)	(16.602,00)
Activos fijo		-	-	-	-	-	44.855	44.855,00
Cartera interés		-	-	-	-	-	(49.700)	(49.700,00)
Varios		-	-	-	-	-	122	122,00
Pago exceso impuesto a la renta		-	-	-	-	-	(3.751)	(3.751,00)
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (Rexpresados)	US\$	246.000,00	91	275.015	-	100.127	(54.478)	566.755
Transferencia a resultados		-	-	-	(54.478)	-	54.478	-
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	(1.869)	(1.869)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	US\$	246.000	91	275.015	(54.478)	100.127	(1.869)	564.886

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

 Ing. Diego Andrade
 Gerente General

 Sara Vergara
 Contadora

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.
Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

Año terminado al
31 de diciembre de

	2014	2013
		[Cifras comparativas]
Flujos de efectivo en actividades de operación		
Cobros de clientes	US\$ 3.250.802	US\$ 394.444
Pagos a proveedores y empleados	(1.969.922)	218.401
Impuesto a la renta	(12.526)	(17.794)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1.268.354	595.051
Flujos de efectivo en actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Obligaciones financieras	(647.160)	(678.124)
Inversionistas	(479.265)	-
Proyectos	-	(688.956)
Préstamos de accionistas	(55.975)	195.528
Otras cuentas por pagar largo plazo	-	485.913
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamien	(1.182.400)	(685.639)
Aumento (Disminución) neto en efectivo	85.954	(90.588)
Efectivo al inicio del año	10.508	101.096
Efectivo al final del año (nota 5)	US\$ 96.462	US\$ 10.508

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Ing. Diego Andrade
Gerente General

Sara Vergara
Contadora

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2014

- (1) Información general
- (2) Políticas contables significativas
 - (2.1) Base de presentación
 - (2.2) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes
 - (2.3) Efectivo y equivalente de efectivo
 - (2.4) Activos y pasivos financieros
 - (2.5) Inventarios
 - (2.6) Propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria
 - (2.7) Cuentas y documentos por pagar
 - (2.8) Impuestos
 - (2.9) Beneficios a empleados
 - (2.10) Reconocimiento de ingresos
 - (2.11) Reconocimiento de gastos
 - (2.12) Compensación de saldos y transacciones
 - (2.13) Gestión de capital
- (3) Administración del riesgo financiero
- (4) Estimaciones y juicios contables críticos
- (5) Efectivo
- (6) Documentos y cuentas por cobrar
- (7) Otras cuentas por cobrar relacionadas
- (8) Otras cuentas por cobrar
- (9) Inventarios
- (10) Impuestos corrientes
- (11) Propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria
- (12) Obligaciones bancarias y financieras
- (13) Inversionistas
- (14) Impuestos por pagar
- (15) Otras cuentas por pagar
- (16) Cuentas por pagar compañías relacionadas
- (17) Préstamos socios
- (18) Determinación de impuesto a la renta
- (19) Provisiones por beneficios a empleados
- (20) Capital social
- (21) Ingresos ordinarios
- (22) Costo de venta
- (23) Gastos de administración, ventas
- (24) Aspectos tributarios
- (25) Eventos posteriores
- (26) Aprobación de los estados financieros

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(1) Información general

La Compañía fue constituida el 11 de enero del 2000, mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito-Ecuador bajo la denominación de “Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.” e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad bajo el No. 458 del 25 de Febrero del 2000.

La principal actividad de la Compañía es la realización de todo tipo de construcción de inmuebles como: casas, departamentos, urbanizaciones, importación, exportación y comercialización de productos para la construcción. Elaboración de programas y proyectos de conjuntos habitacionales, así como la comercialización de los mismos.

(2) Políticas contables significativas

2.1 Base de presentación

Los estados financieros de Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda., se han elaborado acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros y las notas correspondientes a los mismos son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$.), la unidad monetaria adoptada por el Ecuador a partir de marzo del 2000.

2.2 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.3 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos o inversiones financieras líquidas, 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.

2.4 Activos y pasivos financieros

Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, la entidad lo mide al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación.

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (Continuación)

Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad mide el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición:

- Los instrumentos de deuda (como una cuenta, pagaré o préstamo por cobrar o pagar) se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.
- Los instrumentos de deuda que se clasifican como activos corrientes o pasivos corrientes se miden al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir (por ejemplo, el neto del deterioro de valor) a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad mide el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.
- Las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones ordinarias o preferentes sin opción de venta se mide de la siguiente forma:
 - (i) Si las acciones cotizan en bolsa o su valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad, la inversión se miden al valor razonable cambios en el valor razonable reconocidos en el resultado.
 - (ii) Todas las demás inversiones se miden al costo menos el deterioro del valor.

Deterioro del valor de los instrumentos financieros medidos al costo o al costo amortizado

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Una entidad medirá una pérdida por deterioro del valor de los siguientes instrumentos medidos al costo o costo amortizado de la siguiente forma:

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (Continuación)

- a) Para un instrumento medido al costo amortizado, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual, determinada según el contrato.
- b) Para un instrumento medido al costo menos el deterioro, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que la entidad recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

2.4.1 Cuentas por cobrar - clientes

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

Las cuentas y documentos a corto plazo no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Las cuentas por cobrar – clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes.

2.5 Inventarios

Los inventarios están registrados al costo, el que no excede el valor neto de realización. El costo se determina por el método de costo promedio ponderado.

2.6 Propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria

La propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria son registrados al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

El costo de la propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la activación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración.

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.6 Propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria (Continuación)

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se registran directamente al resultado del ejercicio cuando se presentan.

La administración de la Compañía como procedimiento efectúa el análisis si existe la incidencia de deterioro para propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria en forma anual.

Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

La depreciación se carga para distribuir el costo de propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles:

	Años
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Maquinaria y equipo	10
Otros propiedad, planta y equipo	3

El importe depreciable del edificio no tiene en cuenta el valor residual esperado al final de la vida útil del activo.

Retiro o venta de propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria se determinará entre la diferencia del costo y el precio de venta y será reconocida en los resultados del ejercicio.

2.7 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son registrados a su valor razonable.

2.8 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.8 Impuestos (Continuación)

Impuesto corriente

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 que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía se calcula es base a la tasa al final de cada período para el año 2014 y 2013 es del 22%.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Para el año 2014 la compañía no ha procedido al reconocimiento de pasivos por impuestos diferidos.

2.9 Beneficios a empleados

2.9.1 Beneficios a empleados corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

2.9.2 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) debe ser determinado con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en resultados.

Los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código de Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal o proporcional cuando han cumplido veinte años pero menos de veinte y cinco años de trabajo continuo o ininterrumpido.

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.9 Beneficios a empleados (Continuación)

2.9.2 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio (Continuación)

La provisión de desahucio es la bonificación que recibirá un trabajador del veinte y cinco por ciento de la última remuneración por cada año de servicio, cuando el empleador tenga como política pagar al empleado o cuando el solicita el desahucio ante las autoridades respectivas. Las provisiones se efectúan tomando como base el estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

2.9.3 Participación trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la Compañía en un 15% de la utilidad contable del ejercicio.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos. Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer un ingreso:

- (a) La entidad haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes.
- (b) La entidad no conserve ninguna participación en la gestión de forma continua en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retenga el control efectivo sobre los bienes vendidos.
- (c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- (d) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados de la transacción.
- (e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.10 Reconocimiento de ingresos (Continuación)

Y de ser el caso en servicios:

- (a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- (b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- (c) El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- (d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, pueden medirse con fiabilidad.

2.11 Reconocimiento de gastos

Los gastos son registrados con base en lo causado. En el estado de resultados integrales se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplan o dejen de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el balance general. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurra en un pasivo.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

2.13 Gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión del capital son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los socios.

La Compañía maneja su estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no involucre un riesgo en su capacidad de pagar sus cuentas por pagar u obtener un rendimiento adecuado para sus socios.

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(3) Administración del riesgo financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para éste. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desventajosa para la Compañía.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc. produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o las valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

- Riesgo de tipo de cambio

La Compañía no está expuesta al riesgo de tipo de cambio dada la naturaleza de sus operaciones, las que involucran transacciones únicamente en dólares americanos.

- Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés de los flujos de efectivo y el riesgo de la tasa de interés del valor razonable son los riesgos de que los flujos de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado donde se opera. Las obligaciones que mantiene la Compañía son principalmente con entidades financieras del Ecuador.

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(4) Estimaciones y juicios contables críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a período subyacente.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre del período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no ha determinado que exista pérdida por deterioro en sus rubros de activos de propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria.

4.2 Vida útil de propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria al final de cada período anual.

Durante el período financiero, la administración determinó que la vida útil es adecuada en relación a los beneficios futuros esperados.

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(5) Efectivo

Un detalle del efectivo al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013	
Caja chica	US\$	400	US\$	400
Bancos		<u>96.062</u>		<u>10.108</u>
	US\$	<u>96.462</u>	US\$	<u>10.508</u>

(6) Documentos y cuentas por cobrar

Un detalle de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013	
Piazza del Valle	US\$	-	US\$	10.776
Arriendos		698		833
Otros		48.022		142.167
Altavista II Conocoto		105.332		229.186
Altavista III Cipreses		70.676		149.324
Torres Daniela		60.140		92.378
Unificado Cartera I.C.		21.796		39.023
Venta de cartera		-		3.213
Arupos		51.804		71.660
Ventanas del Sol		26.322		77.411
Primavera de la armenia		463		-
Valuación cartera		<u>(49.700)</u>		<u>-</u>
		335.553		815.971
(-) Provisión cuentas incobrables		<u>(65.938)</u>		<u>(65.938)</u>
	US\$	<u>269.615</u>	US\$	<u>750.033</u>

(7) Otras cuentas por cobrar relacionadas

Un detalle de las otras cuentas por cobrar relacionadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013	
Fideicomiso mercantil Piazza Bella	US\$	-	US\$	475
Fideicomiso mercantil Piazza del Valle		<u>59.273</u>		<u>261.973</u>
	US\$	<u>59.273</u>	US\$	<u>262.448</u>

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(8) Otras cuentas por cobrar

Un detalle de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013
Relacionadas	US\$ 6.579	US\$	243.678
Empleados	6.929		-
Anticipo	430		8.846
Varios	839		10.369
	<u>US\$ 14.777</u>	US\$	<u>262.893</u>

(9) Inventarios

Un detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013
Inventario en proceso	US\$ 110.000	US\$	-
Obras terminadas	162.220		85.372
Obras en construcción	250.808		1.717.275
	<u>US\$ 523.028</u>	US\$	<u>1.802.647</u>

(10) Impuestos corrientes

Un detalle de impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013
Crédito tributario - IVA	US\$ 17.604	US\$	37.551
Crédito tributario a favor	4.170		13.785
Retenciones en la fuente	2.439		8.404
Anticipo impuesto a la renta	14.849		24.644
	<u>US\$ 39.062</u>	US\$	<u>84.384</u>

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(11) Propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria

Un detalle de propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013	
Terrenos	US\$	344.946	US\$	-
Edificios		341.582		686.528
Muebles y enseres		10.684		10.684
Maquinaria y equipo		1.232		3.211
Equipo de computación		11.211		9.232
		709.655		709.655
(-) Depreciación acumulada		(156.635)		(179.483)
	US\$	553.020	US\$	530.172

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(11) Propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria (Continuación)

El movimiento del costo de la propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

Costo		Terreno	Edificios	Muebles y enseres	Maquinaria y equipo	Equipo de computación	Total
Saldo al 31/12/2012	US\$	-	-	14.719	1.865	23.028	39.612
Adquisiciones		-	699.148	-	-	-	699.148
Venta y/o bajas		-	(12.620)	(4.035)	(633)	(11.817)	(29.105)
Saldo al 31/12/2013		-	686.528	10.684	1.232	11.211	709.655
Ajustes		344.946	(344.946)	-	-	-	-
Ventas y/o bajas		-	-	-	-	-	-
Saldo al 31/12/2014	US\$	344.946	341.582	10.684	1.232	11.211	709.655

El movimiento de la depreciación acumulada de propiedad, edificios, muebles, equipos y maquinaria al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue

		Edificios	Muebles y enseres	Equipo de computación	Maquinaria y equipo	Total
Saldo al 31/12/2012	US\$	135.603	2.137	2.242	246	140.228
Gasto del período		34.326	1.068	3.737	124	39.255
Venta y/o bajas		-	-	-	-	-
Saldo al 31/12/2013		169.929	3.205	5.979	370	179.483
Gasto del período		34.326	1.069	3.737	123	39.255
Reclasificaciones		(62.103)	-	-	-	(62.103)
Saldo al 31/12/2014	US\$	142.152	4.274	9.716	493	156.635

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(12) Obligaciones bancarias y financieras

Un detalle de las obligaciones bancarias y financieras al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

Banco	Operación	2014 Duración			Corto Plazo		Largo Plazo
		Inicio	Vencimiento				
<u>Préstamos bancarios</u>							
Pacífico	P40053950	25/04/2012	31-03-2017	US\$	47.005	US\$	62.444
General Rumiñahui	464158-00	24/09/2014	25/09/2019		16.958		79.112
Total préstamos bancarios				US\$	63.963	US\$	141.556
<u>Sobregiros</u>							
General Rumiñahui				US\$	3.430	US\$	-
Total sobregiros				US\$	3.430	US\$	-
Interés por pagar				US\$	666	US\$	-
				US\$	68.059	US\$	141.556

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(12) Obligaciones bancarias y financieras (Continuación)

Banco	Operación	2013		Corto Plazo	Largo Plazo
		Inicio	Vencimiento		
<u>Préstamos</u>					
General					
Rumiñahui	422988-40	01/04/2013	01/07/2014	US\$ 248.520	US\$ -
Pacífico	P40064090	11/12/2013	07/12/2014	289.780	-
Pacífico	P40053950	25/04/2012	31/03/2017	40.447	109.665
Pichincha	723146-00	14/04/2010	19/03/2015	50.930	13.496
Pichincha	250173-00	21/12/2006	09/11/2014	39.068	-
Pichincha	993313-00	15/12/2010	19/11/2015	15.540	15.967
Miduvi				25.000	-
Total préstamos				US\$ 709.285	US\$ 139.128
<u>Sobregiros</u>					
General					
Rumiñahui				US\$ 3.883	US\$ -
Pichincha				561	-
Total sobregiros				US\$ 4.444	US\$ -
Interés por pagar				US\$ 3.918	-
				US\$ 717.647	US\$ 139.128

(13) Inversionistas

Un detalle de inversionistas al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014	2013
Recaudaciones Gerardo Andrade	US\$ 219.311	US\$ 823.576
GAC Recaudaciones Puerto Quito	15.000	-
GAC Recaudaciones Puerto Quito 2	99.000	-
GAC Recaudaciones Florencia	11.000	-
	US\$ 344.311	US\$ 823.576

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(14) Impuestos por pagar

Un detalle de impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013
Retenciones en la fuente	US\$ 907	US\$	15.417
Retenciones de IVA	-		(106)
Retenciones en la fuente	-		5.871
Impuesto a la renta	<u>23.253</u>		<u>29.539</u>
	<u>US\$ 24.160</u>	US\$	<u>50.721</u>

(15) Otras cuentas por pagar

Un detalle de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013
Préstamo terceros	US\$ -	US\$	(8.782)
Anticipo por ventas	234.580		659.562
Dividendos por pagar	1.913		12.217
Compañías relacionadas	27.673		6.685
Otros pasivos corrientes	<u>69.472</u>		<u>87.957</u>
	<u>US\$ 333.638</u>	US\$	<u>757.639</u>

(16) Cuentas por pagar compañías relacionadas

Un detalle de cuentas por pagar compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013
Inmogestión	US\$ 5.863	US\$	4.520
Inversiones no corrientes	-		337.166
	<u>US\$ 5.863</u>	US\$	<u>341.686</u>

(17) Préstamo socios

Un detalle de préstamo socios al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014		2013
Miriam Contreras	US\$ 203.008	US\$	255.232
Piezza Bella	-		22
	<u>US\$ 203.008</u>	US\$	<u>255.254</u>

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(18) Determinación del impuesto a la renta

El gasto del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluye:

		2014		2013
Gasto por impuesto corriente	US\$	23.253	US\$	29.539
Gasto (Ingreso):				
Por pasivos por impuestos diferidos:		-		-
Edificios		-		-
Gasto impuesto a la renta	US\$	<u>23.253</u>	US\$	<u>29.539</u>

Un resumen de la determinación del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

		2014		2013
Utilidad contable	US\$	25.158	US\$	9.637
(-) Participación a trabajadores		<u>(3.774)</u>		<u>(1.446)</u>
(=) Utilidad antes de impuesto a la renta		21.384		8.191
(-) Rentas exentas		-		
(+) Gastos no deducibles locales		43.863		82.726
(+) Participación de los trabajadores en los ingresos exentos				
(=) Utilidad gravable		<u>65.247</u>		<u>90.917</u>
Impuesto a la renta causado		14.354		20.002
Anticipo del ejercicio corriente		23.253		29.539
Impuesto a la renta por pagar	US\$	<u>23.253</u>	US\$	<u>29.539</u>

La relación existente entre el gasto por el impuesto a la utilidad y la utilidad contable, es como sigue:

		2014		2013
Utilidad contable para				
Impuesto a la renta	US\$	21.384	US\$	8.191
Impuesto a la renta mínimo		23.253		29.539
(Ingresos) Gastos que no son gravables o deducibles para determinar la utilidad gravada		-		-
Gasto por impuesto corriente	US\$	<u>23.253</u>	US\$	<u>29.539</u>

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(19) Provisiones por beneficios a empleados

Un detalle de las provisiones por beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014	2013
Jubilación patronal	US\$ 17.792	US\$ -
Bonificación por desahucio	9.046	-
	<u>US\$ 26.838</u>	<u>US\$ -</u>

El movimiento de la jubilación patronal al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	US\$ -	US\$ -
Costo laboral por servicios actuales	3.395	-
Gasto de años anteriores	13.529	-
Interés neto (costo financiero)	885	-
Pérdida actuarial reconocida por ajustes y experiencia de años anteriores	(17)	-
Saldo al final del año	<u>US\$ 17.792</u>	<u>US\$ -</u>

El movimiento de la bonificación por desahucio al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	US\$ -	US\$ -
Costo laboral por servicios actuales	5.757	-
Gasto de años anteriores	3.088	-
Interés neto (costo financiero)	198	-
Ganancia actuarial reconocida por ajustes y experiencia de años anteriores	3	-
Saldo al final del año	<u>US\$ 9.046</u>	<u>US\$ -</u>

El cálculo actuarial del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fue realizado al 31 de diciembre de 2014 por un actuario independiente.

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(19) Provisiones por beneficios a empleados (Continuación)

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son los siguientes:

	2014	2013
	%	%
Tasa (s) de descuento	6,54	-
Tasa (s) esperada del incremento salarial	3,00	-

(20) Capital social

El capital de la Compañía es de US\$ 246.000,00 dividido en 246.000 acciones de un valor nominal de un dólar estadounidense cada una.

(21) Ingresos ordinarios

Un detalle de ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	2014	2013
Venta de bienes	US\$ 2.113.699	US\$ 860.951
Prestación de servicios	167.396	564.947
Intereses ganados	3.335	4.693
Multas y desistimientos clientes	7.172	9.702
Descuento en ventas	(52.671)	(48.697)
	US\$ <u>2.238.931</u>	US\$ <u>1.391.596</u>

(22) Costo de venta

Un detalle del costo de venta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

	2014	2013
Costo de ventas	US\$ 1.719.075	US\$ -
Otros costos indirectos de fabricación	6.237	3.816
Costos de proyecto	15.898	1.102.575
	US\$ <u>1.741.210</u>	<u>1.106.391</u>

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(23) Gastos de administración, ventas

Un detalle de gastos de administración, ventas por su naturaleza al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

	2014		2013
Sueldos, salarios y demás	US\$ 166.452	US\$	174.849
Participación trabajadores	3.774		1.465
Aportes a la seguridad social	33.688		29.858
Beneficios sociales e indemnizaciones	26.733		33.321
Honorarios, comisiones y dietas a personales	33.723		28.404
Remuneraciones a otros trabajadores	-		6.156
Mantenimiento y reparaciones	27.478		27.024
Promoción y publicidad	6.257		2.684
Combustibles	1.005		1.073
Seguros y reaseguros	968		8.827
Transporte	5.300		481
Gastos de gestión	1.479		2.122
Gastos de viaje	663		1.492
Agua, energía y telecomunicaciones	12.560		22.078
Notarios y registradores de la propiedad	4.719		8.341
Impuestos, contribuciones y otros	53.991		28.588
Depreciaciones	22.007		39.255
Amortizaciones	-		91
Gastos operacionales	3		273
Otros gastos	160.672		174.669
	US\$ 561.472	US\$	591.052

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(24) Aspectos tributarios

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, la facultad de determinación de la obligación tributaria por parte de la administración tributaria caduca en res años contados desde la fecha de la declaración y en seis años contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no hubieren declarado en todo o en parte.

Principales reformas tributarias

Mediante suplemento de registro oficial No 405 del 29 de diciembre de 2014, se publica la Ley de Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y el en tercer suplemento del registro oficial No 407 del 31 de diciembre de 2014, se publica el reglamento de dicha Ley, un resumen de las principales reformas que se presenta para el año 2015, es como sigue:

Impuesto a la renta para persona naturales

Se considera la residencia fiscal en el Ecuador bajo las condiciones siguientes: i) Permanencia en el país por más de 183 días consecutivos o no, incluidas ausencias esporádicas, ii) Permanencia de en el país en dos períodos fiscales en lapso de doce meses por un tiempo de 183 días consecutivos o no, incluidas ausencias esporádicas, también se incluye ciertas condiciones, iii) Cuando sus ingresos obtenidos en el Ecuador sean mayores en relación a otros países, iv) Cuando el mayor de sus activos se encuentren en el Ecuador en relación con el de otros países, v) Cuando su vínculo familiar se encuentre en el Ecuador conyugue e hijos dependientes o sus padres dependientes.

Los dividendos se constituyen ingresos gravados para las personas naturales residentes en el Ecuador en el momento que las sociedades los declare.

Las personas naturales llevarán contabilidad cuando superen nueve fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta para el capital propio, quince fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta para los ingresos y doce fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta para los costos y gastos.

Las personas naturales presentarán la declaración patrimonial cuando supere veinte fracciones básicas desgravadas y la sociedad conyugal cuando supere cuarenta fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta.

Se establece el concepto de incremento de patrimonio injustificado que se genera cuando los ingresos gravados, exentos y no sujetos sean menores con respecto del consumo, gastos, ahorro e inversión.

Para la determinación del impuesto a la renta para personas naturales se puede restar el crédito tributario por el impuesto a la renta pagado por la sociedad.

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(24) Aspectos tributarios (Continuación)

Impuesto a la renta para sociedades

Reformas en ingresos exentos

Las utilidades en venta de acciones, participaciones y otras, se constituye en ingreso gravado y forma parte de la renta global para la liquidación del impuesto a la renta.

Se elimina la exención para sociedades lo referente a los rendimientos financieros en inversiones en depósito a plazo fijo o en título de renta fija negociado en la bolsa de valores con un plazo mayor a un año.

Constituyen ingresos exentos las transferencias económicas directas no reembolsables que entregue el Estado a personas naturales y sociedades dentro de planes y programas de agroforestería, reforestación y similares creados por el Estado.

Los rendimientos financieros que generen la deuda pública ecuatoriana se consideran ingresos exentos.

Reformas en deducciones:

- Se establece remuneraciones con límites máximo que estarán en función de lo considere el organismo rector.
- El deterioro de activos financieros relacionados a créditos incobrables se efectuará en función de un análisis de riesgo y de acuerdo a la técnica contable.
- Para eliminación de los créditos incobrables se deberá considerar que estos se encuentren en la contabilidad dos años y haber transcurrido más de tres años desde la fecha original de crédito entre otras.
- La deducción del leasing se tomará en cuenta lo establecido en la técnica contable.
- Se especifica que la depreciación de reavalúo es gasto no deducible.
- La amortización de los activos intangibles y su contabilización se efectuará de acuerdo a la norma contable.
- La pérdida por deterioro en el activo intangible de vida útil indefinida no será deducible.
- Plazo de conservación de documentos de soporte de amortización y depreciación se tomará en cuenta una vez que se haya terminado de depreciar o amortizar.
- Se establece como deducción adicional de la contratación de adultos mayores e inmigrantes del ciento cincuenta por ciento por el lapso de dos años.
- Se incluye porcentajes máximo para los costos y gastos por promoción y publicidad de hasta el cuatro por ciento y para producto hiperelaborados no se acepta porcentaje, así como, establece exenciones específicas de quienes no aplicarán el porcentaje referido.
- Los gastos relacionados entre partes relacionadas con respecto a regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría tendrán como máximo de deducción el veinte por ciento de la base imponible más el propio gasto.

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(24) Aspectos tributarios (Continuación)

Tarifas del impuesto a la renta y retenciones

Se establece dos tarifas del impuesto a la renta: i) Para sociedades que tengan más del cincuenta por ciento de participación accionaria con socios, accionistas y otros en paraísos fiscales o de menor imposición la tarifa es del 25%; ii) Para sociedades que tengan menos del cincuenta por ciento de participación accionaria con socios, accionistas y otros en paraísos fiscales o de menor imposición la tarifa es del 25%; y, para el resto de socios, accionistas y otros será del 22%.

La retención en la fuente del impuesto a la renta para dividendos remitos para paraísos fiscales o de menor imposición será del 13% del ingreso gravado (dividendo más impuesto a la renta causado).

Los ingresos gravables de no residentes que no sean atribuibles a establecimientos permanentes, siempre que no tengan un porcentaje de retención específico establecido en la normativa tributaria vigente, enviados, pagados o acreditados en cuenta, directamente, mediante compensaciones, o con la mediación de entidades financieras u otros intermediarios, pagarán la tarifa general prevista para sociedades sobre dicho ingreso gravable.

Si los ingresos referidos en este inciso son percibidos por personas residentes, constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales.

Reconocimiento de impuestos diferidos

Se establece el reconocimiento únicamente de los impuestos diferidos relacionados a los siguientes conceptos:

- Pérdida deterioro de inventario se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se venda o en el auto consumo.
- Pérdidas esperadas de contratos de construcción se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando finalice el contrato y cuando la pérdida se haga efectiva.
- Depreciación por desmantelamiento se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se produzca el desmantelamiento.
- Deterioro de propiedad, planta y equipo se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando transfiera el activo o finalice la vida útil.

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(24) Aspectos tributarios (Continuación)

- Provisiones se reconocerá como gasto no deducible en período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se desprenda los recursos, exceptuando las provisiones para desmantelamiento, créditos incobrables, desahucio y jubilación patronal.
- Los cambios en el valor razonable en activos biológicos constituirán como ingresos no sujetos para el impuesto a la renta y los costos y gastos para la transformación del activos biológicos serán considerados como costos atribuibles relacionados a ingresos no sujetos de impuesto a la renta, estos conceptos no afectarán a la participación trabajadores.
- Se reconocen impuestos diferidos por las pérdidas tributarias luego de la conciliación tributaria.
- Los créditos tributarios no utilizados generados en períodos anteriores de acuerdo a la Ley.

Reformas anticipo del impuesto a la renta

Se puede disminuir el valor de reavalúo en los activos y los efectos aplicación NIIF en el patrimonio.

Deducción de activos, costos y gastos, patrimonio relacionado con el código de producción.

El valor de los terrenos en proyectos inmobiliarios destinados a la vivienda de interés social.

Para las sociedades que tenga su relación de ingresos en función de comisiones, distribución al por mayor de bienes y servicios entre otras, debe aplicar al valor del margen real del ingreso.

Otras reformas

Promoción de las nuevas inversiones y productivas en industrias básicas las cuales tendrán la exoneración de impuesto a la renta por diez años de las industrias siguientes:

- a. Fundición y refinación de cobre y/o aluminio;
- b. Fundición siderúrgica para la producción de acero plano;
- c. Refinación de hidrocarburos;
- d. Industria petroquímica;
- e. Industria de celulosa; y,
- f. Construcción y reparación de embarcaciones navales.”

El reconocimiento de los ingresos contratos de construcción se deberá tomar en cuenta lo establecido en la técnica contable.

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(24) Aspectos tributarios (Continuación)

En el Código Tributario se establece el concepto de: “Los sustitutos del contribuyente, entendiéndose por tales a las personas que, cuando una ley tributaria así lo disponga, se colocan en lugar del contribuyente, quedando obligado al cumplimiento de las prestaciones materiales y formales de las obligaciones tributarias”.

Cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, participes o beneficiarios, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados.

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, la facultad de determinación de la obligación tributaria por parte de la administración tributaria caduca en res años contados desde la fecha de la declaración y en seis años contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no hubieren declarado en todo o en parte.

Principales reformas tributarias

Mediante suplemento de registro oficial No 405 del 29 de diciembre de 2014, se publica la Ley de Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y el en tercer suplemento del registro oficial No 407 del 31 de diciembre de 2014, se publica el reglamento de dicha Ley, un resumen de las principales reformas que se presenta para el año 2015, es como sigue:

Impuesto a la renta para persona naturales

Se considera la residencia fiscal en el Ecuador bajo las condiciones siguientes: i) Permanencia en el país por más de 183 días consecutivos o no, incluidas ausencias esporádicas, ii) Permanencia de en el país en dos períodos fiscales en lapso de doce meses por un tiempo de 183 días consecutivos o no, incluidas ausencias esporádicas, también se incluye ciertas condiciones, iii) Cuando sus ingresos obtenidos en el Ecuador sean mayores en relación a otros países, iv) Cuando el mayor de sus activos se encuentren en el Ecuador en relación con el de otros países, v) Cuando su vínculo familiar se encuentre en el Ecuador conyugue e hijos dependientes o sus padres dependientes.

Los dividendos se constituyen ingresos gravados para las personas naturales residen en el Ecuador en el momento que las sociedades los declare.

Las personas naturales llevarán contabilidad cuando superen nueve fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta para el capital propio, quince fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta para los ingresos y doce fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta para los costos y gastos.

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(24) Aspectos tributarios (Continuación)

Las personas naturales presentarán la declaración patrimonial cuando supere veinte fracciones básicas desgravadas y la sociedad conyugal cuando supere cuarenta fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta.

Se establece el concepto de incremento de patrimonio injustificado que se genera cuando los ingresos gravados, exentos y no sujetos sean menores con respecto del consumo, gastos, ahorro e inversión.

Para la determinación del impuesto a la renta para personas naturales se puede restar el crédito tributario por el impuesto a la renta pagado por la sociedad.

Impuesto a la renta para sociedades

Reformas en ingresos exentos

Las utilidades en venta de acciones, participaciones y otras, se constituye en ingreso gravado y forma parte de la renta global para la liquidación del impuesto a la renta.

Se elimina la exención para sociedades lo referente a los rendimientos financieros en inversiones en depósito a plazo fijo o en título de renta fija negociado en la bolsa de valores con un plazo mayor a un año.

Constituyen ingresos exentos las transferencias económicas directas no reembolsables que entregue el Estado a personas naturales y sociedades dentro de planes y programas de agroforestería, reforestación y similares creados por el Estado.

Los rendimientos financieros que generen la deuda pública ecuatoriana se consideran ingresos exentos.

Reformas en deducciones:

- Se establece remuneraciones con límites máximo que estarían en función de lo considere el organismo rector.
- El deterioro de activos financieros relacionados a créditos incobrables se efectuará en función de un análisis de riesgo y de acuerdo a la técnica contable.
- Para eliminación de los créditos incobrables se deberá considerar que estos se encuentren en la contabilidad dos años y haber transcurrido más de tres años desde la fecha original de crédito entre otras.
- La deducción del leasing se tomará en cuenta lo establecido en la técnica contable.
- Se especifica la depreciación de reavalúo es gasto no deducible.
- La amortización de los activos intangibles y su contabilización se efectuará de acuerdo a la norma contable.
- La pérdida por deterioro en el activo intangible de vida útil indefinida no será deducible.

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(24) Aspectos tributarios (Continuación)

- Plazo de conservación de documentos de soporte de amortización y depreciación se tomará en cuenta una vez que se haya terminado de depreciar o amortizar.
- Se establece como deducción adicional de la contratación de adultos mayores e inmigrantes del ciento cincuenta por ciento por el lapso de dos años.
- Se incluye porcentajes máximo para los costos y gastos por promoción y publicidad de hasta el cuatro por ciento y para producto hiperelaborados no se acepta porcentaje, así como, establece exenciones específicas de quienes no aplicarán el porcentaje referido.

Los gastos relacionados entre partes relacionadas con respecto a regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría tendrán como máximo de deducción el veinte por ciento de la base imponible más el propio gasto.

Tarifas del impuesto a la renta y retenciones

Se establece dos tarifas del impuesto a la renta: i) Para sociedades que tengan más del cincuenta por ciento de participación accionaria con socios, accionistas y otros en paraísos fiscales o de menor imposición la tarifa es del 25%; ii) Para sociedades que tengan menos del cincuenta por ciento de participación accionaria con socios, accionistas y otros en paraísos fiscales o de menor imposición la tarifa es del 25%; y para el resto de socios, accionistas y otros será del 22%.

La retención en la fuente del impuesto a la renta para dividendos remitos para paraísos fiscales o de menor imposición será del 13% del ingreso gravado (dividendo más impuesto a la renta causado).

Los ingresos gravables de no residentes que no sean atribuibles a establecimientos permanentes, siempre que no tengan un porcentaje de retención específico establecido en la normativa tributaria vigente, enviados, pagados o acreditados en cuenta, directamente, mediante compensaciones, o con la mediación de entidades financieras u otros intermediarios, pagarán la tarifa general prevista para sociedades sobre dicho ingreso gravable.

Si los ingresos referidos en este inciso son percibidos por personas residentes, constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales.

Reconocimiento de impuestos diferidos

Se establece el reconocimiento únicamente de los impuestos diferidos relacionados a los siguientes conceptos:

Inmobiliaria y Construcciones Immoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(24) Aspectos tributarios (Continuación)

- Pérdida deterioro de inventario se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se venda o en el auto consumo.
- Pérdidas esperadas de contratos de construcción se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando finalice el contrato y cuando la pérdida se haga efectiva.
- Depreciación por desmantelamiento se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se produzca el desmantelamiento.
- Deterioro de propiedad, planta y equipo se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando transfiera el activo o finalice la vida útil.
- Provisiones se reconocerá como gasto no deducible en período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se desprenda los recursos, exceptuando las provisiones para desmantelamiento, créditos incobrables, desahucio y jubilación patronal.
- Los cambios en el valor razonable en activos biológicos constituirán como ingresos no sujetos para el impuesto a la renta y los costos y gastos para la transformación del activos biológicos serán considerados como costos atribuibles relacionados a ingresos no sujetos de impuesto a la renta, estos conceptos no afectarán a la participación trabajadores.
- Pérdidas tributarias luego de la conciliación tributaria.
- Los créditos tributarios no utilizados generados en períodos anteriores de acuerdo a la Ley.

Reformas anticipo del impuesto a la renta

Se puede disminuir el valor de reavalúo en los activos y los efectos aplicación NIIF en el patrimonio

Deducción de activos, costos y gastos, patrimonio relacionado con el código de producción.

El valor de los terrenos en proyectos inmobiliarios destinados a la vivienda de interés social.

Para las sociedades que tenga su relación de ingresos en función de comisiones, distribución al por mayor de bienes y servicios entre otras, debe aplicar al valor del margen real del ingreso.

Otras reformas

Promoción de las nuevas inversiones y productivas en industrias básicas las cuales tendrán la exoneración de impuesto a la renta por diez años de las industrias siguientes:

Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(24) Aspectos tributarios (Continuación)

- a. Fundición y refinación de cobre y/o aluminio;
- b. Fundición siderúrgica para la producción de acero plano;
- c. Refinación de hidrocarburos;
- d. Industria petroquímica;
- e. Industria de celulosa; y,
- f. Construcción y reparación de embarcaciones navales.”

El reconocimiento de los ingresos contratos de construcción se deberá tomar en cuenta lo establecido en la técnica contable.

En el Código Tributario se establece el concepto de: “Los sustitutos del contribuyente, entendiéndose por tales a las personas que, cuando una ley tributaria así lo disponga, se colocan en lugar del contribuyente, quedando obligado al cumplimiento de las prestaciones materiales y formales de las obligaciones tributarias”.

Cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados.

(25) Eventos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de este informe, no se han producido eventos subsecuentes que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

(26) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA. por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 serán aprobados de manera definitiva por la Junta de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías y Valores del Ecuador.