

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2014 y 2013

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

1. Operaciones

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA. Se constituyó mediante escritura pública de fecha 11 de enero del 2000 ante el notario trigésimo octavo del Distrito Metropolitano de la cual fue aprobada mediante Resolución No. 00.013.419 expedida por la Superintendencia de Compañías con fecha febrero del 2000.

El objeto de la compañía es el dedicarse a realizar todo tipo de construcción de inmuebles como casa, 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.

En el año 2010 el gobierno planteó una serie de incentivos fiscales y no fiscales para el sector productivo a través de la creación del Código de la Producción el cual está ligado intrínsecamente con nuevas reformas tributarias cuyas principales reformas es la reducción progresiva del impuesto a la renta un punto porcentual cada año, en los próximos tres años, de tal manera que el impuesto a la renta baje de 25% a 22% ; así también la exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta, en nuevas inversiones pero sólo en sectores de alimentos frescos, elaborados; cadena forestal y agroforestal; metalmecánica, petroquímica, farmacéutica, turismo, energías renovables, servicio logístico, biotecnología, software y los sectores estratégicos del gobierno.

2. Resumen Principales Políticas de Contabilidad

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (Pymes) vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

La Compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (Pymes) a partir del 1 de enero de 2012, por lo cual la fecha de transición a estas normas ha sido el 1 de enero de 2011.

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia efectúe estimaciones, utilice supuestos para la valoración de algunas partidas incluídas en los estados financieros y use su criterio al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros y revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Políticas contables significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

Efectivos y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, y los depósitos realizados en cuentas corrientes, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Inventarios

Los inventarios de la Compañía, constituyen los inventarios de los inmuebles los mismos que se encuentran contabilizados al costo de construcción.

Obras en proceso

Es política de la compañía acumular todos los costos directos e indirectos en cuenta de activos en construcción en proceso una vez que se comienza a reconocer el ingreso real a través de facturas por la venta de las casas se reconoce el costo asociado de cada venta.

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición más todos los costos relacionados a las adquisiciones de los activos.

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada considerando un porcentaje de rescate en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificio	5.00%
Maquinaria y equipo	10.00 %
Muebles y enseres	10.00 %
Equipos de Computo	33.33%

El gasto por depreciación de los activos depreciables se registra en los resultados del año.

Cuentas y documentos por pagar

Los pasivos se consideran corrientes de acuerdo a la vigencia de la factura del proveedor, no se reconocerá un interés implícito porque es un valor de pago a la vista, que será pagado de acuerdo a la planificación financiera

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados están reconocidos de acuerdo a disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y se contabilizan de acuerdo con la base del devengado.

Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código del Trabajo del Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta, calculada sobre la base de la utilidad contable del periodo. Este beneficio se registra como gasto del periodo en que se devenga.

Obligaciones financieras.

Las obligaciones financieras, están registradas al costo, considerando que fueron recibidas e incluyen los cargos asociados con la adquisición de estas obligaciones. Las garantías entregadas se encuentran adecuadamente reveladas.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor del 5% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

Reconocimiento del ingreso

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, incluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

- Ingresos por venta de bienes.- Son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador, lo cual ocurre generalmente al momento del despacho de los bienes.
- Ingresos por servicios.- Los honorarios por servicios prestados se reconocen al momento de proporcionar el servicio a los clientes de la compañía y se registran en base a las facturas emitidas.

Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se hay realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Impuesto a la renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana aplicable para el año 2013 es el 22%. Los dividendos que se distribuyen con cargo a utilidades gravadas a la tasa del 22% no están sujetos a impuestos adicionales, siempre que los beneficiarios de los mismos sean sociedades no domiciliadas en paraísos fiscales o personas naturales no residentes en Ecuador.

El Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones establece la tarifa del impuesto a la renta para las sociedades constituidas en el Ecuador que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 22%.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, el efectivo y equivalente de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja	400.00	400.00
Bancos locales	96,062.13	10,107.89
	<hr/>	<hr/>
	96,462.13	10,507.89
	<hr/>	<hr/>

- (a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales, los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

4. Cuentas por cobrar clientes, neto

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por cobrar cliente, neto se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Clientes	335.552,80	815.970,66
	<hr/>	<hr/>
	335.552,80	815.970,66
Menos:		
Provisión incobrables	(65.938,14)	(65.938,14)
	<hr/>	<hr/>
	269.614,66	750.032,52
	<hr/>	<hr/>

5. Inversiones

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, las inversiones se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Fideicomiso Piazza del Valle	59.272,54	261.972,64
	<hr/>	<hr/>
	59.272,54	261.972,64
	<hr/>	<hr/>

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

6. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las otras cuentas por cobrar, neto se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Empleados	7,358.81	2,419.70
Anticipos legales	0.00	772.82
Anticipos constructores	25,803.06	8,073.54
Impuestos corrientes	39,062.22	84,383.58
Otras cuentas por cobrar	151,526.85	252,102.88
	<hr/>	<hr/>
	223,750.94	347,752.52
	<hr/>	<hr/>

7. Inventario

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Ventanas del sol	-	85,371.50
La Armenia	162,219.83	-
	<hr/>	<hr/>
	162,219.83	85,371.50
	<hr/>	<hr/>

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

8. Obras en construcción

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, las obras en construcción se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Primavera de la Armenia	-	881,136.04
Fontana del Cielo	-	836,139.64
Puerto Quito	360,808.48	-
	<u>360,808.48</u>	<u>1,717,275.68</u>

9. Activos fijos

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, el activo fijo, neto se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
No Depreciables		
Terrenos	344.946,49	-
Depreciables		
Muebles y enseres	10.684,00	10.684,00
Maquinaria y Equipo	1.232,00	1.232,00
Equipo de computación	3.211,00	11.211,00
Edificio	341.581,51	686.528,00
Otros propiedad planta y equipo	8.000,00	-
	<u>364.708,51</u>	<u>709.655,00</u>
Depreciación acumulada	<u>(156.634,63)</u>	<u>(179.482,63)</u>
	<u>208.073,88</u>	<u>530.172,37</u>
Total	553.020,37	530.172,37

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

10. Cuentas por pagar

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores locales	2.301,64	9.466,71
Fondos construcción	-	-
Impuestos por pagar	907,45	21.183,82
IESS por pagar	4.144,87	3.659,91
Impuesto a la renta por pagar	23.253,40	-
Otras cuentas por pagar	103.007,78	85.858,18
	<hr/>	<hr/>
	133.615,14	120.168,62
	<hr/>	<hr/>

11. Obligaciones financieras por pagar corto plazo

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, las obligaciones financieras corto plazo se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Pichincha	-	105.536,86
Banco Pacífico	47.004,96	330.227,08
Miduvi	-	25.000,00
Banco General Rumiñahui	16.957,70	248.520,00
Interés por Pagar	666,27	3.917,69
	<hr/>	<hr/>
	64.628,93	713.201,63
	<hr/>	<hr/>

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

12. Préstamos accionistas por pagar

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los préstamos accionistas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Accionistas	1,913.45	835,793.02
	<hr/>	<hr/>
	1,913.45	835,793.02
	<hr/>	<hr/>

13. Pasivos acumulados

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos por pagar	-	-
Décimo tercer sueldo	912.68	947.49
Décimo cuarto sueldo	1,696.24	1,665.97
Vacaciones	-	148.65
Fondo de reserva	-	-
Participaciones trabajadores	3,773.73	214.50
	<hr/>	<hr/>
	6,382.65	2,976.61
	<hr/>	<hr/>

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

14. Anticipos de clientes

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los anticipos de clientes se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Fontana del Cielo	0.00	195,545.59
Primavera de la Armenia	88.80	403,667.71
Ventanas del Sol	200.00	46,181.94
Altavista III	28,000.00	18,000.00
Proyecto Puerto Quito	206,291.24	(3,833.40)
	<u>234,580.04</u>	<u>659,561.84</u>

15. Inversionistas por pagar

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los inversionistas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Inversionistas	344,310.82	596,939.64
	<u>344,310.82</u>	<u>596,939.64</u>

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

16. Obligaciones financieras por pagar largo plazo

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, las obligaciones financieras por pagar largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Pichincha	-	29,463.18
Banco Pacífico	62,443.86	109,664.70
Miduvi	-	-
Banco General Rumifishui	79,111.76	-
	<u>141,555.62</u>	<u>139,127.88</u>

17. Accionista por pagar largo plazo

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, las otras obligaciones por pagar largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Accionistas	203,008.03	-
	<u>203,008.03</u>	<u>0.00</u>

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

18. Pasivos Acumulados por pagar largo plazo

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los pasivos acumulados por pagar largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Jubilación Patronal	17,792.00	-
Desahucios	9,046.00	-
	26,838.00	0.00

19. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital suscrito y pagado de la compañía está representado por 246,000 acciones ordinarias de valor nominal de USD 1 cada una. El detalle de accionistas al 31 de diciembre del 2014 es el siguiente:

Nombre	Número de acciones	Participación %
Jaime Hugo Contreras Armendaziz	46,740.00	19%
Miriam Eliana Contreras Monroy	199,260.00	81%
Total	246,000.00	100%

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

20. Ingresos operacionales y costo de ventas

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los ingresos y costos de ventas se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos de actividades ordinarias	2,368,792.95	1,425,897.79
Costo de ventas	(1,741,210.43)	(1,106,390.58)
Utilidad bruta	627,582.52	319,507.21

21. Gastos operacionales

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los gastos operacionales se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Costos de personal	226.872,55	239.441,98
Costo de servicio	-	2.662,14
Costo suministros y materiales	3.563,73	10.024,17
Costo de mantenimiento	27.477,87	27.084,32
Costo depreciación	22.007,32	39.254,63
Costo impuestos	53.991,15	28.587,86
Honorarios profesionales	33.722,98	208.830,15
Otros gastos	190.061,56	43.100,56
	557.697,16	598.985,81

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados financieros (Continuación)

22. Gastos financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Intereses bancarios	43,493.69	92,817.63
Intereses pagados a terceros	0.00	21,296.46
Costos bancarios	1,233.46	4,365.70
	<hr/>	<hr/>
	44,727.15	121,479.79
	<hr/>	<hr/>

23. Administración de riesgos financieros

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

a) Riesgo Legal:

Dependiendo de las condiciones legales del país y de leyes que se aprobaran en los ámbitos laborales y tributarios en el 2015, podría Inmoconstrucciones tener un riesgo de flujo. Dichos cambios se los evaluará conforme se vayan presentando y se determinará acciones para la disminución de dicho riesgo.

b) El Riesgo de Mercado:

El riesgo de cambio y el riesgo de tasa de interés son fluctuaciones de mercados financieros que pueden afectar drásticamente a la empresa.

Riesgo de Cambio: Actualmente el dólar americano es la moneda oficial en el Ecuador e Inmoconstrucciones realiza todas sus actividades dentro del país por lo que la empresa no está expuesta a un riesgo cambiario. Lo que si se considera es una posible desdolarización, al momento en el que el gobierno decreta una nueva moneda local los precios de toda nuestra cadena de producción pueden tener una posible fluctuación.

Riesgo de Tasa de interés: Los ingresos y los egresos de Inmoconstrucciones no dependen directamente de las tasas de interés, pero debemos tomar en consideración que esta variable puede influir indirectamente en el flujo operativo de la empresa. Las tasas de interés tanto activas como pasivas direccionan las decisiones de nuestros potenciales clientes, es así que cuando las tasas de interés activas o pasivas bajan, la demanda de bienes inmuebles aumenta y nuestros ingresos reflejarían dicho cambio. También con lo que respecta a créditos al constructor o capital de trabajo si las tasas de interés incrementan los productos financieros para los constructores serían menos asequibles y tendríamos que invertir más recursos propios. Es por ello que Inmoconstrucciones tiene como política mirar la posible dirección de las tasas de interés mensualmente para tomar las precauciones y decisiones con anticipación.

INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

b) Riesgo de Crédito:

El riesgo crediticio dentro de Inmoconstrucciones es alto. La empresa está expuesta a esperar que el cliente final cancele sus obligaciones para recuperar su inversión y a pesar de que se tiene una tabla de pagos, los clientes dependen de las instituciones financieras para el desembolso final. Es por ello que Inmoconstrucciones trabaja con instituciones financieras conocidas y serias.

c) Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez también es otra variable que afecta a Inmoconstrucciones. La mayor parte de nuestros clientes optan por un crédito hipotecario y es por ello que nosotros estamos a la espera de los tiempos internos de las instituciones financieras para que se dé el desembolso. Esta espera puede afectar a nuestra liquidez en un corto plazo. Para ello la gerencia calcula el retorno de las inversiones con holgura y lo incorpora en el flujo interno para que prevenir cualquier riesgo de liquidez en corto plazo.

d) Riesgo Operativo:

Durante el 2014 Inmoconstrucciones ha tenido bastante rotación en su personal administrativo, pudiendo esto alterar el buen manejo de los recursos financieros. Para disminuir dicho riesgo, la empresa se decidió realizar una organización administrativa interna y se tercerizó la contabilidad para fomentar la estabilidad administrativa en el tiempo.

e) Riesgo Tecnológico:

Inmoconstrucciones cuenta con un sistema remoto tanto financiero y contable el mismo que diariamente guarda la información en un disco externo del servidor. De esta manera la información está segura y puede ser accesible con cualquier conexión a internet.

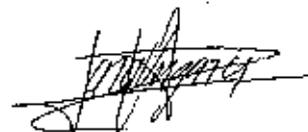
f) Riesgo de Competencia:

La ciudad de Quito cuenta con un alto déficit de vivienda por lo que la competencia es bastante baja puesto que hay la suficiente demanda para los constructores existentes.



Diego Andrade

Representante Legal



Srita Vergara

Contadora
CPA 23441