

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2012 DE INMOZLION SA.

NOTA 1.- OPERACIONES:

La Compañía Constructora e Inmobiliaria INMOZLION SA., fue constituida en la república del Ecuador, el 13 de enero de 2011, en la ciudad de Quito, calle Suiza N33-90 y Noruega. Registro Mercantil el 27 de abril 2011.

Su actividad principal, es la construcción, intermediación en la compra y venta de proyectos inmobiliarios, administración de proyectos inmobiliarios, así como arrendamiento de inmuebles.

Su capital social está dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de 1 dólar cada una. Consta de 3 socios; 2 socios fundadores y 1 que ingresa en agosto de 2012, con el 20% de capital, Ing. Carlos Elizalde, Director de proyectos.

Desde septiembre de 2012 comienza la edificación del PROYECTO BOLSHOI, edificio de 10 pisos, ubicado en la Rusia y Juan Boniche, Quito.

NOTA 2.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Introducción.- En razón que la empresa inicia sus operaciones ordinarias propiamente dichas en los últimos 4 meses del año 2012, se considera relativamente nueva en estos menesteres con movimiento, no tan representativo. A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la empresa en la elaboración de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.

a) Los Estados Financieros de la compañía fueron realizados sobre la base del costo histórico.

b) El efectivo y equivalente en efectivo: se maneja al valor razonable, la cuenta fondos rotativos, pagos urgentes, La cuenta Bancos, medición mensual mediante la elaboración de la conciliación bancaria, emisión de cheques con la firma conjunta de dos socios.

Los depósitos íntegros de los anticipos de clientes y préstamos de socios.

c) Activos Financieros: Cuentas y Documentos Por Cobrar- Se registran al costo amortizado, por la venta de los inmuebles, principalmente, en vista de que se comienza a construir en septiembre de 2012, no se tiene. Las otras cuentas por Cobrar, anticipos a proveedores y el avance de obra a finales de diciembre 2012.

d) Activos Fijos.- Se muestra al costo histórico, restando la depreciación acumulada. Los egresos de mantenimiento y reparación por montos pequeños se cargan a resultados del periodo. Las mejoras o reparaciones de importancia que extienda la vida útil del bien productivo, se capitalizan.

La depreciación del activo fijo se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando porcentajes establecidos para los vehículos del 20% anual y valor residual de cero, en 5 años, por método de línea recta.

e) Cuentas Pagar, se registra al valor razonable, pagados dentro de los 30 días, para producir ingresos.

f) Con la Administración Tributaria, se registra al valor nominal, se cancela en la fecha.

g) Con el IESS, se registra al valor nominal, se cancela en la fecha.

h) Reconocimiento del Ingreso:

Los ingresos son registrados al producirse la venta de los bienes o servicios y ha cambiado la propiedad.

i) Aplicación de Gastos:

Los gastos son de conocimiento y autorizados por la administración, constituyéndose responsables de los mismos.

En los costos y gastos están considerados todos los pagos en egresos que constituyen lo operativo (construcción), administrativo y financiero principalmente, debido a que se comienza la construcción del proyecto anotado anteriormente y que refleja en proceso de terminación.

NOTA 3.- NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA:****ACTIVOS****11 ACTIVO CORRIENTE****1101.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO:**

110101 Cuenta Caja general, se cancela y se procede a trabajar con fondos rotativos, es decir con cajas chicas para gastos urgentes y determinados, tanto en la oficina administrativa, en la construcción, siendo responsables: el director del Proyecto y el Gerente General de dichos recursos y que se reponían al ser presentado el informe respectivo, mediante la emisión del cheque.

110102 Bancos, La empresa trabaja con el Banco Precrédito, Cta. Cte. No.19030122923 ubicado en la ciudad de Quito. En el mes de julio de 2012, se realiza depósito de aporte de socios por \$ 100.000 dólares, de la siguiente manera: Sra. Gabriela León 80.000, Ing. Carlos Elizalde \$ 20.000 dólares, con la finalidad de tener liquidez para comenzar con el proyecto.

En relación al año 2011 el efectivo y su equivalente, se incrementa en \$ 42.588,76 dólares, debido a los aportes de socios y abonos de clientes.

110102.- ACTIVOS FINANCIEROS**110201.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

110201001.- CUENTAS POR COBRA POR AVANCE DE OBRA.- Constituye la cuenta auxiliar de control sobre el ajuste a diciembre 2012 del avance que ha sufrido el proyecto desde septiembre a diciembre del presente año y que en porcentaje representa el 2,5% del presupuesto de ingresos por venta del proyecto, y que se liquidará este valor al facturar a los clientes. Cabe recalcar que el año anterior no existe movimiento.

110208.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Se refieren a los anticipos a proveedores, ya que la actividad de construcción acostumbra que al terminar el contrato específico realizado emitan la factura del servicio, así tenemos: Ing. Arroyo por la elaboración de muros, etc. \$ 47.141 dólares; Marco Nieto igualmente por \$ 10.000 dólares, y A Effecomercial por compra de hierro, con la finalidad de congelar el precio se paga \$ 32.368,21 dólares en fines de diciembre 2012.

110302.- INVENTARIOS: PRODUCTOS EN PROCESO.-

Por la modalidad de registro y control de la empresa, pues se dedica a construir de manera propia su proyecto para luego venderlo con margen de utilidad.

Razón por lo que procedemos a registrar todo lo adquirido, sea: terreno, materiales, pagos por mano de obra y otros costos indirectos empleados en la construcción del periodo.

Pagos del periodo \$ 92.598,44, más el costo del terreno adquirido el año anterior en \$ 700.000 dólares, total en proceso de \$ 792.598,44 dólares.

Al final de diciembre se efectúa el correspondiente ajuste costo de avance de obra indicado por el Ing. Carlos Elizalde, Director técnico del proyecto denominado BOLSHOI, y que asciende a \$ 80.121,58 dólares del costo total presupuestado (2,5%). Saldo de productos en proceso: \$ 712.476,86 dólares.

12 ACTIVO NO CORRIENTE**1201.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:**

120109.- VEHICULO.- Adquirido en agosto del año 2011, marca Audi, valor asciende a \$ 62.491.07 dólares, incluido I IVA. De igual manera se cancela con dinero prestado por los socios: Gabriela León y Stanley Zwinr, Gerente y Presidente de la Empresa respectivamente.

Se considera la vida útil de 10 años, método de depreciación línea recta, valor residual 20%.

PASIVOS**21.- PASIVO CORRIENTE****2103.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR****2107.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES****210701.- CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA**

Saldo correspondientes a las retenciones realizadas en el mes de diciembre, canceladas en enero del siguiente año, por \$ 2.138,84 dólares.

210702.- OBLIGACIONES PATRONALES.

Deuda de aportes de diciembre correspondiente al gerente, provisiones de decimos y otros beneficios del gerente.

210707.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS:

El valor adeudado a los socios, al 31 de diciembre, corresponde principalmente a:

Sra. Gabriela León: Saldo del año 2011, de préstamo para adquirir la propiedad por \$ 700.000 dólares (50%) y para la compra del vehículo por alrededor de 69.000 dólares,(50%) total \$ 388.528 dólares. En el año 2012, el movimiento es el siguiente:

Aporte efectivo de socios en julio 2012 **\$ 80.000**

Por préstamo efectivo para cubrir gastos de los primeros meses **\$ 6.000 dólares**

Otros pagos realizados por la Sra. Gerente **\$ 7.690,40**

TOTAL prestado en el año \$ 93.690,40 dólares

Abonos en el año 2012: Devolución de pagos \$ 433,40; dinero de la cuenta Banco Pichincha (integración de capital (\$ 823,13) y cheque de \$ 40.000 dólares abono a su deuda para el mantenimiento de la empresa durante el año 2011 y los primeros meses año 2012. **TOTAL cancelado \$ 41.256,53; SALDO al 31 de diciembre de 2012: \$ \$ 440.962,00** dólares, los mismos que se cancelarán al concluir el proyecto este año.

Sr. Stanley Zwirn: Saldo del año 2011, de préstamo para adquirir la propiedad por \$ 700.000 dólares (50%) y para la compra del vehículo por alrededor de 69.000 dólares,(50%) y otros pagos total \$ 400.333 dólares. En el año 2012, el movimiento es el siguiente:

| | |
|--|----------------------------|
| Deposito efectivo en la cuenta cte. empresa enero 2012 | \$ 1.000 |
| Por préstamo efectivo para cubrir gastos de los primeros meses | \$ 3.261,32 |
| Otros pagos realizados por Sr Presidente | \$ 3.164,17 |
| TOTAL prestado en el año | \$ 7.425,49 dólares |

Abonos en el año 2012: Devolución de pagos \$ 1.020,78; **TOTAL cancelado \$ por cancelar pérdida del año 2011: 29.333,22; SALDO al 31 de diciembre de 2012: \$ \$ 377.404,63 dólares**, los mismos que se cancelarán al concluir el proyecto este año.

En resumen en comparación al año 2011, la deuda a socios se incrementa en alrededor del 8%, razón fundamental por el ingreso de nuevo socio y los aportes realizados por los socios.

210709.- ANTICIPO CLIENTES:

La Empresa recibe en los 3 últimos meses del año, depósitos, transferencias, etc. por anticipo a la adquisición del inmueble respectivo de cada cliente, cuyo valor asciende a: \$ 208.727,79 dólares. En relación al año anterior se incrementó en 100%, ya que no hubo ejecución del proyecto.

3

PATRIMONIO

31.- CAPITAL

3101.- CAPITAL SUSCRITO

Capital suscrito y pagado de \$ 800 dólares a razón de un dólar por acción y compuesto por los siguientes socios:

| | |
|--|-------------|
| Sra. Gabriela León Gerente General | 59% |
| Sr. Stanley Zwirn; Presidente | 21% |
| Ing. Carlos Elizalde Director Técnico Proyecto | 20% |
| TOTAL | 100% |

34.- RESULTADOS ACUMULADOS:**3402.- PÉRDIDAS ACUMULADAS.-**

El valor de la pérdida del año 2011, por \$ 29.333,22, fue cancelado por el socio Sr. Stanley Zwirn, mediante abono a la deuda que la empresa mantiene con él.

35.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-**3501.- (-) PERDIDA NETA DEL EJERCICIO:**

Asciende a: \$ 62.406,91, debido a varios factores como son:

Los 8 meses iniciales no hubo movimiento, sino solo gastos administrativos para mantener la empresa.

| | |
|--|--------------|
| Vale aclarar que los ingresos por avance de obra son | \$ 90.785,50 |
| El costo asciende a | \$ 80.121,58 |

| | |
|------------------------------|--------------|
| Diferencia de utilidad bruta | \$ 10.663,92 |
|------------------------------|--------------|

Los gastos administrativos influyen en la pérdida que se compensará en el 2013 con la venta de los inmuebles.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

4.- INGRESOS

41.- DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

4102.- INGRESOS POR PROYECTOS (AVANCE DE OBRA)

De acuerdo al Presupuesto de ingreso total del proyecto, para el periodo asciende a 90.785.50, que representa el 2,5% del mismo, cabe señalar que se comienza trabajar recién por septiembre y se tuvo que parar por varios problemas ajenos a nuestra voluntad.

En relación al año 2011, los ingresos se incrementaron el \$ 88.119,10 dólares, por efecto de empezar la ejecución del proyecto a finales del año 2012.

51.- COSTOS:

En el periodo se adquiere en materiales, mano de obra y costos indirectos el valor de: \$ 92.598,44, que por norma de registro contable, se envía a inventario de construcciones en proceso, o en ejecución, conjuntamente con el valor del terreno.

De acuerdo al Presupuesto total de costos del proyecto, se aplica para el periodo el 2,5%, que representa \$ 80.12158.

52.- GASTOS

ADMINISTRATIVOS:

Entre los principales tenemos:

Sueldos y Salarios, aportes IESS: 15.945,16 del Gerente, más beneficios legales

En relación de dependencia. En relación al año anterior su incremento significativo se debe al reajuste de sueldo del Gerente desde septiembre de 2012 que paso de 500 a 2,500 dólares mensuales.

Varios Administrativos. 57.509,27.

En comparación al año anterior, este rubro se incrementa en alrededor del 100%, la explicación se dirige a la ejecución del proyecto ya que por comisión en las ventas de los inmuebles se cancela \$ 21.813.42, representando el 85% de ese(100%).

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

F1.- Flujo de Efectivo de Actividades de Operación:

Por razones de empezar la actividad de construcción en los fines de año, se refleja que el presupuesto para operar no fue suficiente, ya que todavía no se termina el proyecto.

Flujo de efectivo en actividades de Inversión: no existe inversión en activos fijos.

En Actividades de Financiamiento: Los señores socios: Presidente y Gerente y Director del Proyecto, realizaron los debidos aportes de dinero para la ejecución de obras en el proyecto, así como el anticipo de clientes decir el efectivo provino de dos fuentes principalmente: de socios y clientes.

EVOLUCION DEL PATRIMONIO

- El Capital Social de la Compañía suscrito y pagado a la fecha es de \$ 800 dólares, cuyo valor nominal es de 1 dólar por acción. En vista de la pérdida sufrida en el ejercicio del 2012, por 62.406.91 dólares, el mismo se presenta en negativo por \$ 61.606,91 dólares. El mismo que se recuperar en el año 2013 mediante la terminación del proyecto.



ROMEL MADRID
CONTADOR