



1. INFORMACIÓN GENERAL

LA EMPRESA

Se constituyó en la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas el 31 de mayo del 2011, ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, Doctor Piero Gastón Aycart Vincenzini; ha sido aprobada por la Superintendencia Compañías de Guayaquil, mediante Resolución N° SC.II.DJC. G.1.1.0003588 del 28 de junio del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Daule con el N° 269 del 13 Julio del 2011, con el Registro Único de Contribuyente N° 0992721618001. Con Expediente N° 140515, Domicilio en Av. León Febres Cordero KM 18 y Vía Aurora Pascuales.

2. OBJETO SOCIAL

La Compañía tendrá por objeto dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

3. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y SOCIETARIA

La empresa cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia.

4. BASE DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES ADOPTADAS POR LA EMPRESA.

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Norma Internacionales de Información Financiera Mediana Entidad (NIIF para las Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y aceptados por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y las disposiciones legales prescritas o permitidas por el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañía. Están presentados en unidades monetarias de dólares americanos y como negocios en marcha.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenido por la empresa, por la gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en la Junta General. Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria. Y corresponde al ejercicio económico del primero de enero del 2016 al 31 de diciembre del 2016.

La administración declara que las NIIF han sido aplicadas para PYMES sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros. La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la junta de accionistas.

5. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS

La administración declara que las NIIF (Pymes) han sido aplicada sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros. La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la

Junta de Socios. En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

6. OPERACIONES

La empresa termino la construcción del proyecto del Centro Comercial Mixcenter, que hemos tenido un éxito en las ventas de los locales debido que se ha vendido más del 60%. La obra está financiada por el banco del Pacífico e inversiones de accionistas. Lamentablemente todavía no se concretado las ventas por permiso del municipio de Daule esperando que el municipio de el permiso para venderlo en propiedad horizontal.

La empresa tiene un activo corriente \$ 3.430.427.20 y activo total de \$ 3.447,529.55 y un pasivo corriente de \$ 558.014,83 y total del pasivo \$ 3.394,440.43 con un patrimonio de \$ 53.089.12 y un total del pasivo y patrimonio de \$ 3.447,529.55, la empresa tiene con instituciones financieras una deuda de \$ 1.073,716.76. Tuvo una utilidad en el ejercicio de \$ 9.083.71 netas para los accionistas.

Se aplicaron las normas para determinar los ingresos gravables, costos y gastos deducibles imputables con indica las normas publicadas en R.O. Nº 726 del 5 de abril del 2016.

Los locales vendidos en presente ejercicio se aplicaron la indicada norma y se calcularon los respectivos impuestos a la renta.

Las partidas incluidas en estos financieros y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico, en la empresa opera moneda funcional dólares americanos.

6.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL AFECTIVO

Se registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo partidas como: cajas, los depósitos a la vista en instituciones financiera e inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles.

6.2 ACTIVO FINANCIEROS

El grupo deudores comerciales está compuesto de una serie de cuentas que representan los derechos que la empresa tiene sobre cuentas por cobrar, clientes, empleados, directivos, socios y el estado en calidad de retenciones en la fuente, en desarrollo de su actividad principal de negocios. Este grupo de cuentas constituyen una parte importante del balance porque contiene buena parte del capital de trabajo del ente económico y en la medida en que se haga un buen manejo de este recurso se mejora la liquidez y la rentabilidad.

La contabilidad de las cuentas por cobrar de este grupo está regida por las NIIF para las pymes, que exigen la separación de las cuentas sustentadas en la realidad económica y los valores representativos del costo del dinero como son los intereses por financiamiento.

Las provisiones por cuentas incobrables, cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará las provisiones por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas las perdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gasto en el estado de resultados integrales.

Efectivo (Caja Bancos)		927.71
Cuentas por Cobrar Clientes		22,016.74
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas		735.90
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas		401.08
Anticipo Proveedores		23,697.84
Crédito Tributario a favor de la empresa (Iva)		3,775.76

Crédito Tributario a favor de la empresa (Renta)	5,956.02
--	----------

6.3 INVENTARIOS

Los inventarios de compra y venta de mercancías, producto terminado, producto en proceso, materias primas y materiales. El inventario merece especial reflexión por cuanto gran cantidad de los recursos financieros de las empresas de comercialización se encuentran invertidos en ellos constituyéndose en el factor generador de riqueza en cualquier actividad mercantil.

El proyecto Centro Comercial Mix Center arroja 45 locales comerciales, de los cuales 5 locales se vendieron el año 2015 y 2 locales se vendieron en 2016.

Estas ventas se liquidaron en sus respectivos ejercicios económicos del 2015 y 2016.

Quedando en existencias al 31 de diciembre del 2016. 38 locales que están concesionados y otros con promesas de compra.

Inv.Obras/Inmuebles en Construc.para la Venta	3,372,916.15
---	--------------

6.4 PROPIEDAD PLANTA E EQUIPO

Son aquellas propiedades, planta y equipos que tienen sustancia corpórea y por lo tanto se puede palpar, con unas características propias como son: la permanencia en el servicio de la entidad, vida útil durable y no disponibilidad para las ventas.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada aplicando el método de línea. En la depreciación de las propiedades, planta y equipos se utilizar las siguientes tasas, autorizar por el Servicio de Rentas Interna.

Si existe algún indicio de que ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Inmuebles (excepto terrenos	5% anual
Instalación, maquinarias, equipos y muebles	10% anual
Vehículos, equipos de transporte y equipos camineros móvil	20% anual
Equipos de cómputo y software	33%

6.5 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipos, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimados y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultado. De la misma forma similar se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios.

Si una partida de inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de determinación y venta y se reconocen inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

ACTIVO NO CORRIENTE			
	Muebles y Enseres		9,471.54
	Maquinaria y Equipo		7,469.75
	Equipo de Computación		3,259.14
	(-) Depreciación Acumulada		(3,466.08)

6.6 PASIVO CORRIENTE

El grupo de acreedores está compuesto por una serie de cuentas por pagar que tiene derecho de cobro con la empresa. Generalmente este grupo de acreedores ayuda al apalancamiento de la empresa.

En los anexos está los respectivos detalles quienes son nuestros acreedores.

PASIVO CORRIENTE			
Ctas. por Pagar Proveedores			350,044.83
Obligaciones con Instituciones Financieras			9,930.20
Otras Cuentas por Pagar Relacionadas			17,587.14
Otras Cuentas por Pagar No Relacionadas			146,742.37
Obligaciones Administración Tributaria			13,742.25
Obligaciones con less			535.11
Provisiones			11,996.36
Participación de trabajadores			2,478.04
Impuesto a la Renta del Ejercicio			4,958.53

6.7 PASIVO LARGO PLAZO

Son obligaciones que la empresa tiene con el Banco del Pacifico que ayudo a la financiación del proyecto y los préstamos de los accionistas. Con las ventas de los locales comerciales se liquidará estos créditos. En sus respectivos anexos están detallado a quienes se debe.

PASIVO DE LARGO PLAZO			
	Obligaciones con Instituciones Financieras		1,073,716.76
	Préstamos a Accionistas		948,385.36

6.8 PASIVO NO CORRIENTE

Son los valores que recibió la empresa por anticipo por los locales del centro comercial. Estos serán liquidados con la entrega de los locales.

PASIVO NO CORRIENTE			
	Anticipo de Clientes		814,323.48

6.9 Patrimonio

El patrimonio está considerado el capital pagado y las utilidades de los respectivos ejercicios liquidados en sus declaraciones de los impuestos a la renta.

PATRIMONIO

Capital Social

800.00

Reserva Legal

4,159.61

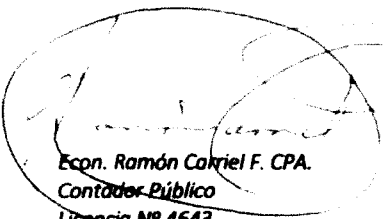
Utilidad Acumulada Ejercicio Anterior

39,045.80

Utilidad del Ejercicio

9,083.71

Todas las cuentas indicadas anteriormente tienen sus respectivos anexos.


Econ. Ramón Carriel F. CPA.
Contador Público
Licencia N° 4643
C.C.0900819988