
INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013

INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2013

INDICE

Estados de situación financiera	2
Estados de resultados integrales.....	3
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	4
Estado de flujo de efectivo	5
Notas a los estados financieros.....	6

INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
<u>Activo</u>			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)		842,04
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(7)	14.427	10.114,98
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	(8)	74.244	7.400,33
Otras cuentas por cobrar	(7)		29.523,70
Impuestos corrientes	(7)	9.757	8.104,32
	(8)		
Total activo corriente		98.428	55.985
Activo no corriente:			
Total activo		98.428	55.985
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivo corriente:			
Acreedores comerciales	(9)	78.657	37.605,17
Provisiones	(9)		1.048,76
Porcion Corriente en obligaciones emitidas	(9)	792	563,55
Otras Obligaciones Corrientes	(9)	1.243	345,99
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(9)		-
Total pasivo corriente		80.692	39.563
Pasivo no corriente			
Cuentas y documentos por pagar locales			4.400,00
Otras provisiones		4.923	443,44
Total pasivo corriente		4.923	4.843
Total pasivo		85.615	44.407
Patrimonio:			
Capital social	(10)	400	400,00
Reservas		1.586	11.214,82
Reserva Facultativa		9.629	-
(-) Perdida Acumulada		(36)	-691,72
Resultados netos del ejercicio		1.235	655,44
Total patrimonio		12.813	11.579
Total pasivo y patrimonio		98.428	55.985

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



Xavier Khoury Mata
Gerente General



Arreaga Franco Gloria Argentina
Contadora

INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
<u>Ingresos</u>			
Ingresos de actividades ordinarias:			
Ingreso por Actividades Ordinarias		128.725	109.042
Total ingresos de actividades ordinarias		128.725	109.042
<u>Gastos</u>			
Administrativos	(12)	11.334	108.040,45
Mantenimiento reparaciones		19.559	
Suministro y materiales			
Gastos bancarios			
Otros gastos		95.971	
Depreciación y Amortización	(12)		
Total gastos		126.863	108.040
Utilidad antes de participación e impuestos de operaciones continuadas		1.862	1.001
Provisión para participación a trabajadores		279	150,21
Amortización de pérdidas acumuladas		-	-
Provisión para impuesto a la renta		348	195,78
Utilidad de operaciones continuadas		1.235	655,44
Resultado integral total del año		1.235	655
Ganancia por acción		3,09	2

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



Xavier Khoury Mata
Gerente General



Arreaga Franco Gloria Argentina
Contadora

INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva por revalorización	Resultados acumulados	Utilidades por aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2012	400	-	1.586	9.629	1.771	-1.807	11.579
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-36	36	-
Amortización de pérdidas	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto del período 2013	-	-	-	-	-	1.235	1.235
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>1.586</u>	<u>9.629</u>	<u>1.734</u>	<u>-536</u>	<u>12.814</u>

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva por revalorización	Resultados acumulados	Utilidades por aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	400	-	1.586	9.629	2.462	(3.154)	10.924
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	(692)	692	-
Amortización de pérdidas	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto del período 2012	-	-	-	-	-	655	655
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>1.586</u>	<u>9.629</u>	<u>1.771</u>	<u>-1.807</u>	<u>11.579</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



Xavier Khoury Mata
Gerente General



Arreaga Franco Gloria Argentina
Contadora

INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2013	2012
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	87.093	
Otros cobros por actividades de operación		
Pagos a proveedores de suministros de bienes, servicios y otros	-8.583	
Pagos a y por cuenta de los empleados	-12.533	
Otros pagos por actividades de operación	-66.820	
Intereses pagados		
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-842	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos bancarios	-	-
Pagos de préstamos a relacionados	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	-
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes al efectivo	-842	-
Efectivo y equivalentes al efectivo:		
Saldo al inicio del año		842
Saldo al final del año	-842	842
Utilidad antes de participación e impuestos	1.862	1.001
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Depreciación		
Ajuste por gasto por impuesto a la Renta	348	196
Ajuste por gasto por participación Trabajadores	279	150,21
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-4.312	-2.238
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-37.241	-29.524
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		
(Incremento) disminución en inventarios		
(Incremento) disminución en otros activos	-1.652	1.463
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	41.052	16.054
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	1.408	
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-1.763	646
(Incremento) disminución en anticipos de clientes		-1.521
Incremento (disminución) en otros pasivos	-823	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-842	-13.772

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



Xavier Khoury Mata
Gerente General



Arreaga Franco Gloria Argentina
Contadora

INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- Información general

Inmobiliaria Khoury Cia.Ltda es una sociedad de anónima radicada en Guayaquil - Ecuador, constituida el 12 de marzo de 1970. El domicilio del negocio es en Chile 333 y Aguirre. Sus actividades principales son realizar Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus actividades están reguladas por la Ley de Compañías, Código Civil, Laboral, Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento y demás Estatutos Sociales.

2.- Bases de elaboración y presentación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES, emitida por la International Accounting Standards Board, vigentes al 31 de diciembre del 2013.

Los presentes estados financieros correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados y autorizados por la Junta de Accionistas para su emisión el 28 de marzo del 2014.

3.- Moneda de presentación

Los presentes estados financieros se expresan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4.- Políticas contables significativas

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros han sido las siguientes:

(a) Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

(b) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican como:

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente como una pérdida por deterioro del valor.

(c) Propiedades, planta y equipos

Las partidas de propiedades, planta y equipos se valoran al costo de adquisición y menos la depreciación acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La compañía no considera el valor residual de propiedad, planta y equipos para la determinación del cálculo de depreciación.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un bien de propiedad, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

(d) Arrendamientos

Los contratos de arrendamientos que la compañía ha celebrado han sido clasificados como arrendamientos operativos, ya que no se ha transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a cada arrendatario.

La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del mismo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente.

La compañía reconoce como un gasto los costos, incluyendo la depreciación, incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Clasificación de activos financieros y deudas entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación adjunto, los activos financieros y las deudas se clasifican en función de sus vencimientos; es decir, como corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

(f) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

(g) Otras obligaciones corrientes

Se conforman por obligaciones mantenidas con las entidades de control Servicio de Rentas Internas e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; además se incluyen las obligaciones mantenidas con los empleados de la Compañía por concepto de provisiones de beneficios sociales, los cuales son calculados de acuerdo a las disposiciones laborales vigentes dictadas por autoridades del ramo.

(h) Participación a trabajadores

La compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

(i) Ingresos

Los ingresos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y/o los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

(j) Costo y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en que se conocen.

(k) Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada período.

Notas a los estados financieros (continuación)

(I) Ganancia por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto del ejercicio (después de impuestos) entre el número de acciones que posee la compañía.

5.- Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación

La gerencia considera que los supuestos hechos al preparar los estados financieros son correctos, y que los estados financieros, por lo tanto, presentan razonablemente la situación financiera y el rendimiento de la compañía de acuerdo con la NIIF para las PYMES, en todos los aspectos importantes. Sin embargo, el hecho de aplicar supuestos y estimaciones implica que, si se eligen supuestos diferentes, los resultados informados también serán diferentes.

6.- Efectivo y equivalentes al efectivo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de este rubro es de libre disponibilidad y se conformaba de la siguiente manera:

	2013	2012
Bancos	0	842

Corresponde al efectivo depositado en cuentas corrientes de bancos nacionales.

7.- Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el grupo de activos por impuestos corrientes se conformaba de la siguiente manera:

		2013	2012
Crédito tributario - IVA	(a)	2.216	1.816
Crédito tributario - Imp. Rta.	(b)	7.541	6.288
		9.757	8.104

(a) Representa el crédito tributario generado por retenciones en la fuente de IVA recibidas por parte de los clientes.

(b) Incluye US \$ 7,541 correspondiente a saldo a favor del contribuyente por pago de Anticipo de Impuesto a la Renta del Año 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

8.- Propiedades, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el resumen de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	2013	2012
Costo		-
Depreciación acumulada	-	-
	-	-

9.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar se mostraban de la siguiente manera:

		2013	2012
Acreedores Comerciales	(a)	78.657	37.605
Prestamos de Accionistas Extranj	(b)	-	-
		78.657	37.605

10.- Capital social

El saldo al 31 de diciembre de 2013 de US\$ 800 comprenden 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 1,00 completamente suscritas y pagadas.

11.- Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.

12.- Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su publicación el 28 de marzo del 2014.