INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014

INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2014

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 2014 y 2013
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2014	2013
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	531	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(7)	13,848	14,427
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	(8)	12,152	74,244
Impuestos corrientes	(7)	16,202	9,757
	(8)		
Total activo corriente		**42,733**	**98,428**
Activo no corriente:		85,836	
Total activo		**128,569**	**98,428**
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo corriente:			
Acreedores comerciales	(9)	111,950	78,657
Provisiones	(9)	-	
Impuesto a la renta por pagar		814	
Beneficios empleados por pagar		1,091	
Porcion Corriente en obligaciones emitidas	(9)	210	792
Otras Obligaciones Corrientes	(9)	695	1,243
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(9)		
Total pasivo corriente		**114,760**	**80,692**
Pasivo no corriente			
Cuentas y documentos por pagar locales			-
Otras provisiones		-	4,923
Total pasivo corriente		**0**	**4,923**
Total pasivo		114,760	85,615
Patrimonio:			
Capital social	(10)	400	400
Reservas		1,586	1,586
Reserva Facultativa		9,629	9,629
(-) Perdida Acumulada		1,198	(36)
Resultados netos del ejercicio		995	1,235
Total patrimonio		**13,808**	**12,813**
Total pasivo y patrimonio		**128,569**	**98,428**

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 2012 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2014	2013
Ingresos			
Ingresos de actividades ordinarias:			
Ingreso por Actividades Ordinarias		130,707	128,725
Total ingresos de actividades ordinarias		130,707	128,725
Gastos			
Administrativos	(12)	11,835	11,334
Mantenimiento reparaciones		21,410	19,559
Suministro y materiales		21,797	
Impustos y Contribuciones		6,403	
Iva quer se carga al gasto		7,782	
Servicios Publicos		3,718	95,971
Otros pago Bienes y Servicios	(12)	55,633	
Total gastos		128,578	126,863
Utilidad antes de participación e impuestos de operaciones continuadas		2,129	1,862
Provisión para participación a trabajadores		319	279
Amortización de pérdidas acumuladas		-	-
Provisión para impuesto a la renta		814	348
Utilidad de operaciones continuadas		995	1,235
Resultado integral total del año		995	1,235
Ganancia por acción		2.49	3.09

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 2014 y 2013

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 2013	400	-	1,586	9,629	(36)	1,235	12,813
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	1,235	(1,235)	-
Amortización de pérdidas	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto del período 2014	-	-	-	-	-	995	995
Saldo al 31 de diciembre del 2014	400	-	1,586	9,629	1,198	995	13,808

	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	(692)	655	11,579
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	655	(655)	-
Amortización de pérdidas	-	-	-	-		-	-
Resultado neto del período 2013	-	-	-	-		1,235	1,235
Saldo al 31 de diciembre del 2013	400	-	1,586	9,629	(36)	1,235	12,813

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 2014 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	107,542	87,093
Otros cobros por actividades de operación		
Pagos a proveedores de suministros de bienes, servicios y otros	-19,962	-8,583
Pagos a y por cuenta de los empleados	-11,133	-12,533
Otros pagos por actividades de operación	-75,916	-66,820
Intereses pagados		
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	531	-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	531	-842
Efectivo y equivalentes al efectivo:		
Saldo al inicio del año	-	842
Saldo al final del año	531	0
Utilidad antes de participación e impuestos	2,129	1,862
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Depreciación		
Ajuste por gasto por impuesto a la Renta	814	348
Ajuste por gasto por participación Trabajadores	319	279
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	579	-4,312
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-28,222	-37,241
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	
(Incremento) disminución en inventarios	-	
(Incremento) disminución en otros activos	-6,445	-1,652
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	33,293	41,052
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-1,851	1,408
Incremento (disminución) en beneficios empleados	1,398	-1,763
(Incremento) disminución en anticipos de clientes	-	
Incremento (disminución) en otros pasivos	-1,481	-823
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	531	-842

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 2014 y 2013
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 explotacion 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 2014.

Los presentes estados financieros correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2014, fueron aprobados y autorizados por la Junta de Accionistas para su emisión el 18 de marzo del 2015.

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 acabo 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.

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:

	Años de vida útil estimada
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.

(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.

(l) 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 2014 y 2013, el saldo de este rubro es de libre disponibilidad y se conformaba de la siguiente manera:

	2014	2013
Bancos	531	0

Corresponde al efectivo depositado en cuentas corrientes de bancos nacionales.

7.- Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el grupo de activos por impuestos corrientes se conformaba de la siguiente manera:

		2014	2013
Crédito tributario - IVA	**(a)**	3,011	2,216
Crédito tributario - Imp. Rta.	**(b)**	13,191	7,541
		16,202	9,757

(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 2014.

8.- Propiedades, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el resumen de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	2014	2013
Costo		-
Depreciación acumulada	-	-
	-	-

9.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por pagar se mostraban de la siguiente manera:

		2014	2013
Acreedores Comerciales	**(a)**	111,950	78,657
Prestamos de Accionistas Extranj	**(b)**	-	
		111,950	**78,657**

10.- Capital social

El saldo al 31 de diciembre de 2014 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 18 de marzo del 2015.