
INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2015

INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015

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 2015 y 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2015	2014
<u>Activo</u>			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	2,551	531.34
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		15,091	13,848.20
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados		123,935	-
Otras cuentas por cobrar	(7)	16,208	12,151.63
Impuestos corrientes	(7)	24,130	16,201.96
	(8)		
Total activo corriente		181,915	42,733
Activo no corriente:			
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionados locales		-	85,836
Total activo no corriente		0	85,836
Total activo		181,915	128,569
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivo corriente:			
Acreedores comerciales	(9)	161,593	111,950.01
Provision Impuesto a la renta x pagar		1,154	813.96
Porcion Corriente en obligaciones emitidas		-	694.83
Otras Obligaciones Corrientes		2,310	1,301.41
Cuentas por pagar diversas/relacionadas			-
Total pasivo corriente		165,056	114,760
Pasivo no corriente			
Cuentas y documentos por pagar locales			-
Porcion no corriente de obligaciones emitidas		980	-
Total pasivo corriente		980	0
Total pasivo		166,036	114,760
Patrimonio:			
Capital social	(10)	400	400
Reservas		1,586	1,586
Reserva Facultativa		9,629	9,629
(+/-) Utilidad /Perdida Acumulada		2,194	1,198
Resultados netos del ejercicio		2,070	995
Total patrimonio		15,879	13,808
Total pasivo y patrimonio		181,915	128,569

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 2015 y 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2015	2014
<u>Ingresos</u>			
Ingresos de actividades ordinarias:			
Ingreso por Venta locales de bienes tarifa 12% IVA		109,197	102,364
Ingreso por Venta locales de bienes tarifa 0% IVA		28,812	28,342
Total ingresos de actividades ordinarias		138,009	130,707
<u>Gastos</u>			
Administrativos	(12)	37,907	11,835.44
Mantenimiento reparaciones		18,783	21,410
Suministro y materiales		17,128	21,797
Gastos bancarios		158	
Otros gastos		60,240	73,536
Depreciación y Amortización	(12)		
Total gastos		134,216	128,578
Utilidad antes de participación e impuestos de operaciones continuadas		3,793	2,129
Provisión para participación a trabajadores		569	319.29
Amortización de pérdidas acumuladas		-	-
Provisión para impuesto a la renta		1,154	813.96
Utilidad de operaciones continuadas		2,070	995.34
Resultado integral total del año		2,070	995
Ganancia por acción		5.18	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 2015 y 2014

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 2014	400	-	1,586	9,629	1,198	995	13,808
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-36	36	-
Amortización de pérdidas	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto del período 2015	-	-	-	-	-	2,070	2,070
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>1,586</u>	<u>9,629</u>	<u>1,162</u>	<u>3,102</u>	<u>15,879</u>

	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	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>1,586</u>	<u>9,629</u>	<u>1,198</u>	<u>995</u>	<u>13,808</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 2015 y 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	94,611	107,542
Otros cobros por actividades de operación		
Pagos a proveedores de suministros de bienes, servicios y otros	-9,930	-19,962
Pagos a y por cuenta de los empleados	-18,528	-11,133
Otros pagos por actividades de operación	-64,133	-75,916
Intereses pagados		
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	2,020	531
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	2,020	531
Efectivo y equivalentes al efectivo:		
Saldo al inicio del año	531	-
Saldo al final del año	2,551	531
Utilidad antes de participación e impuestos	3,793	2,129
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Depreciación		
Ajuste por gasto por impuesto a la Renta	1,154	814
Ajuste por gasto por participación Trabajadores	569	319.29
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-1,243	579
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-127,991	-28,222
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	85,836	
(Incremento) disminución en inventarios		
(Incremento) disminución en otros activos	-7,928	-6,445
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	49,643	33,293
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-	-1,851
Incremento (disminución) en beneficios empleados	724	1,398
(Incremento) disminución en anticipos de clientes		-1,481
Incremento (disminución) en otros pasivos	-2,537	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	2,020	531

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 2015 y 2014

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 2015.

Los presentes estados financieros correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2015, fueron aprobados y autorizados por la Junta de Accionistas para su emisión el 24 de marzo del 2016.

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.

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 2015 y 2014, el saldo de este rubro es de libre disponibilidad y se conformaba de la siguiente manera:

	2015	2014
Bancos	2,551	531

Corresponde al efectivo depositado en cuentas corrientes de bancos nacionales.

7.- Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el grupo de activos por impuestos corrientes se conformaba de la siguiente manera:

		2015	2014
Crédito tributario - IVA	(a)	4,849	3,011
Crédito tributario - Imp. Rta.	(b)	19,282	13,191
		24,130	16,202

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

(b) Incluye US \$ 19.282 correspondiente a saldo a favor del contribuyente por pago de Anticipo de Impuesto a la Renta del Año 2015.

Notas a los estados financieros (continuación)

8.- Propiedades, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el resumen de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	2015	2014
Costo	-	-
Depreciación acumulada	-	-
	-	-

9.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar se mostraban de la siguiente manera:

		2015	2014
Acreedores Comerciales	(a)	161,593	111,950
Prestamos de Accionistas Extran	(b)	-	-
		161,593	111,950

10.- Capital social

El saldo al 31 de diciembre de 2015 de US\$ 400 comprenden 400 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 2016 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 24 de marzo del 2016.