
INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2019

INMOBILIARIA KHOURY CIA.LTDA.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019

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 2019 y 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2019	2018
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	32.65	32.68
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		14837.17	25020.30
Otras cuentas por cobrar		0.00	5375.76
Otros Activos Corriente	(7)	150.00	150.00
Impuestos corrientes	(7)	21982.61	23732.82
Total activo corriente		37002.43	54311.56
Activo no corriente:			
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionados locales		0.00	0.00
Total activo no corriente		0.00	0.00
Total activo		37002.43	54311.56
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo corriente:			
Acreedores comerciales	(9)	13500.37	28464.78
Provision Impuesto a la renta x pagar		12357.75	6904.13
Participacion trabajadores		545.58	2008.66
Porcion Corriente en obligaciones emitidas		3468.28	3141.81
Otras Obligaciones Corrientes		3413.02	808.62
Cuentas por pagar diversas/relacionadas			
Total pasivo corriente		33285.00	41328.00
Pasivo no corriente			
Cuentas y documentos por pagar locales			0.00
Porcion no corriente de obligaciones emitidas		0.00	0.00
Total pasivo corriente		0.00	0.00
Total pasivo		33285.00	41328.00
Patrimonio:			
Capital social	(10)	400.00	400.00
Reservas		1585.53	1585.53
Reserva Facultativa		9629.29	9629.29
(+/-) Utilidad /Perdida Acumulada		1368.74	-3109.55
Resultados netos del ejercicio		-9266.13	4478.29
Total patrimonio		3717.43	12983.56
Total pasivo y patrimonio		37002.43	54311.56

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 2019 y 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2019	2018
<u>Ingresos</u>			
Ingresos de actividades ordinarias:			
Ingreso por Venta locales de bienes tarifa 12% IVA		104826.74	107247.36
Ingreso por Venta locales de bienes tarifa 0% IVA		15645.00	13800.00
Total ingresos de actividades ordinarias		120471.74	121047.36
<u>Gastos</u>			
Administrativos	(12)	23090.64	23294.72
Gasto de Servicio		27984.99	59210.63
Insumo y Materiales		1996.09	454.85
Iva que se al Gasto		372.56	599.27
Varios		63390.26	24096.81
Total gastos		116834.54	107656.28
Utilidad antes de participación e impuestos de operaciones continuadas		3637.20	13391.08
Provisión para participación a trabajadores		12357.75	2008.66
Amortización de pérdidas acumuladas		0.00	0.00
Provisión para impuesto a la renta		545.58	6904.13
Utilidad de operaciones continuadas		-9266.13	4478.29
Resultado integral total del año		-9266.13	4478.29
Ganancia por acción		-23.17	11.20

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 2019 y 2018

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 2018	400.00	0.00	1585.53	9629.29	-3109.55	4478.29	12983.56
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	0.00	0.00	0.00	0.00	4478.29	-4478.29	0.00
Amortización de pérdidas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado neto del período 2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-9266.13	-9266.13
Saldo al 31 de diciembre del 2019	400.00	0.00	1585.53	9629.29	1368.74	-9266.13	3717.43

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva Facultativa	Resultados acumulados	Utilidades por aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	400.00	0.00	1585.53	9629.29	6293.22	-9402.77	8505.27
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	0.00	0.00	0.00	0.00	-9402.77	9402.77	0.00
Amortización de pérdidas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado neto del período 2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4478.29	4478.29
Saldo al 31 de diciembre del 2018	400.00	0.00	1585.53	9629.29	-3109.55	4478.29	12983.56

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 2019 y 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	136030.63	106439.57
Otros cobros por actividades de operación		
Pagos a proveedores de suministros de bienes, servicios y otros	-41660.56	-32240.03
Pagos a y por cuenta de los empleados	-22494.90	-24086.64
Otros pagos por actividades de operación	-71875.20	-51590.49
Intereses pagados		
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-0.03	-1477.59
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos bancarios	0.00	0.00
Pagos de préstamos a relacionados	0.00	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo		0.00
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	0.00	0.00
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes al efectivo	-0.03	-1477.59
Efectivo y equivalentes al efectivo:		
Saldo al inicio del año	32.68	1510.27
Saldo al final del año	32.65	32.68
Utilidad antes de participación e impuestos	3637.20	13391.08
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Depreciación		
Ajuste por gasto por impuesto a la Renta	12357.75	6904.13
Ajuste por gasto por participación Trabajadores	545.58	2008.66
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	10183.13	-14457.79
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	5375.76	0.00
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	0.00	-150.00
(Incremento) disminución en inventarios	0.00	0.00
(Incremento) disminución en otros activos	1750.21	3186.19
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-14964.41	9879.76
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	0.00	0.00
Incremento (disminución) en beneficios empleados	922.21	-685.28
(Incremento) disminución en anticipos de clientes	0.00	0.00
Incremento (disminución) en otros pasivos	-19807.46	-21554.34
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-0.03	-1477.59

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 2019 y 2018

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 2019.

Los presentes estados financieros correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2019, fueron aprobados y autorizados por la Junta de Accionistas para su emisión el 15 de Junio del 2020

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 incurrir.

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 2019 y 2018, el saldo de este rubro es de libre disponibilidad y se conformaba de la siguiente manera:

	2019	2018
Bancos	<u>32.65</u>	<u>32.68</u>

Corresponde al efectivo depositado en cuentas corrientes de bancos nacionales.

7.- Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el grupo de activos por impuestos corrientes se conformaba de la siguiente manera:

		2019	2018
Crédito tributario - IVA	(a)	2066.12	0.00
Crédito tributario - Imp. Rta.	(b)	<u>21666.70</u>	<u>26919.01</u>
		<u>23732.82</u>	<u>26919.01</u>

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

(b) correspondiente a saldo a favor del contribuyente por pago de Anticipo de Impuesto a la Renta del Año 2019.

Notas a los estados financieros (continuación)

8.- Propiedades, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resumen de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo	0.00	0.00
Depreciación acumulada	0.00	0.00
	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

9.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por pagar se mostraban de la siguiente manera:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acreedores Comerciales	(a)	13500.37	28464.78
Prestamos de Accionistas Extranj	(b)	0.00	0.00
		<u>13500.37</u>	<u>28464.78</u>

10.- Capital social

El saldo al 31 de diciembre de 2019 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 2019 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 15 de Junio del 2020

INFORME DEL COMISARIO

A los Accionistas y miembros de la Junta Directiva de
INMOBILIARIA KHOURY S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley de Compañías, en calidad de Comisario, de INMOBILIARIA KHOURY S.A. (Una compañía anónima constituida en el Ecuador) presento a ustedes el siguiente informe en relación al año terminado al 31 de diciembre del 2019.

2. He obtenido de los administradores información sobre las operaciones y registros que considero necesarios. Así mismo, he revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre el 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y otras notas explicativas. Además he revisado, con el alcance que considero necesario en las circunstancias, el informe de los auditores independientes de la Compañía, que incluye una opinión sin salvedades. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi revisión.

3. Mi revisión fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Estas Normas requieren que una revisión sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de importancia. Esta revisión incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de estos estados. Considero que mi revisión provee una base razonable para mi opinión.

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA KHOURY S.A. al 31 de diciembre del 2019, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's.

5. Como parte de mi revisión, verifique y obtuve confirmación de los asesores legales de la Compañía, con relación a que si los administradores han dado cumplimiento a: las normas legales, estatutarias y reglamentarias, y de las resoluciones de la junta general de accionistas y específicamente de las obligaciones determinadas en el artículo 279 de la Ley de Compañías.

6. Los resultados de mi revisión no revelaron situaciones, en las transacciones y documentos examinados con relación a los asuntos que se mencionan en el párrafo precedente, que en mi opinión se consideren incumplimientos importantes de los referidos aspectos por parte de los administradores de INMOBILIARIA KHOURY S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2019.

7. Adicionalmente, basado en los informes de los asesores externos y de la administración, efectué una evaluación, de la estructura del control interno de la Compañía, pero sólo hasta donde consideré necesario con el propósito de tener una base para determinar la confianza que se puede depositar en el mismo con relación a la revisión de los estados financieros de la Compañía por el año 2019. Por consiguiente, mi revisión no abarcó todos los procedimientos y técnicas de control y no se llevó a cabo con el propósito de hacer

recomendaciones detalladas o evaluar si los controles de la Compañía son adecuados para prevenir y detectar todos los errores o irregularidades que pudieran existir.

8. Durante la evaluación del sistema de control interno y la revisión de los estados financieros pude determinar un razonable cumplimiento de políticas y procedimientos tanto contables como administrativos para el control adecuado de las operaciones de la Compañía durante el 2019.

9. El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de estas normas, son de responsabilidad de su Administración.

10. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe de los auditores independientes sobre los estados financieros mencionados en el párrafo dos.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erwin Parrales R.' with a stylized flourish at the end.

Ing. Erwin Parrales

C.I. 0927851659

Guayaquil, 15 Junio 2020