



AUDCOMAS C LTDA  
AUDITORES Y CONSULTORES

**INFORME DE AUDITORIA A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS  
INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**  
Correspondientes al ejercicio terminado  
Al 31 de diciembre de 2018

---

El presente informe consta las siguientes secciones:

- Informe Auditores Independientes
- Índice de los Estados Financieros
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujo Efectivo
- Notas a los Estados Financieros



AUDCOMAS C LTDA  
AUDITORES Y CONSULTORES

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Guayaquil, 02 de Abril del 2019

**A los Señores Accionistas de:  
INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**

He auditado los Estados Financieros que se acompañan de **la Compañía INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de **2018**, el Estado de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha antes indicada, así como un resumen de las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen y un resultado de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos e importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA.**, su desempeño financiero, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado el 31 Diciembre de **2018**, de acuerdo con Normas de Internacionales Información Financiera (NIIF PYMES), disposiciones y resoluciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

### **Fundamentos de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Empresa en Marcha**

La Compañía posee solvencia patrimonial a causa de las ganancias acumuladas; los ingresos han sido suficientes para cubrir los gastos incurridos. Esta condición la hace a la Compañía gozar de estabilidad para así continuar como empresa en marcha.



**Asuntos Claves de Auditoría**  
**Cuentas por Pagar Diversas / Relacionadas**

Durante el 2018 la Compañía contrajo cuentas por pagar diversas / relacionadas por un valor de **\$ 535.700,74 y** se encuentra totalizada dentro de los Pasivos Corrientes del estado de situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA** al 31 de diciembre del 2018. **Véase Nota 13.**

**Responsabilidad de la Gerencia y Administración de la Compañía**  
**INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA con respecto a los Estados**  
**Financieros**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF PARA PYMES** Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros la administración es también responsable de evaluar la capacidad de dicha Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo. Los encargados de Gobierno de la Entidad son responsables de supervisar el proceso de presentación de los Informes Financieros de la Compañía

**Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados**  
**Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores materiales, Ya sea como resultado de fraude ù error, y emitir un Informe de auditoría que contiene nuestra Opinión. Seguridad razonable es un alto nivel o grado de seguridad, pero no es garantía, de que una Auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, siempre va a detectar errores materiales, cuando existan. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios, toman basándose en los Estados Financieros



AUDCOMAS C LTDA  
AUDITORES Y CONSULTORES

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

De acuerdo con disposiciones tributarias, e Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de la Compañía **INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA** del año fiscal 2018, incluyendo la revisión de las declaraciones mensuales de retenciones en la fuente de IVA, impuesto a la renta y demás obligaciones fiscales exigidas por el ente regulador, será presentado por separado hasta el 31 de Julio del 2018, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas - SRI.

**CPA MARCO ANTONIO SURIAGA SANCHEZ, MBA MSC**  
**AUDCOMAS C LTDA**  
**Representante Legal**  
**RNAE -886**

**INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**  
**BALANCE GENERAL**

Al, 31 de Diciembre de 2018

**ACTIVO**

(EN DÓLARES AMERICANOS USD. \$)

<b>DETALLES - CONCEPTOS</b>		<b>31 de Diciembre 2018</b>	<b>31 de Diciembre 2017</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>257.511,00</b>	<b>641.257,61</b>
Efectivo y Equivalente de Efectivo	<b>(Nota 4)</b>	95,00	3.908,08
Activos Financieros	<b>(Nota 5)</b>	-5.406,20	299.220,02
Activos por Impuestos Corrientes	<b>(Nota 6)</b>	193.637,20	268.131,87
Servicios y Otros Pagos Anticipados	<b>(Nota 7)</b>	69.185,00	69.997,64
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, NETO:</b>	<b>(Nota 8)</b>	<b>1.259.488,62</b>	<b>1.299.896,77</b>
Propiedad, Planta y Equipo		1.631.647,69	1.631.647,69
(-) Depreciación Acumulada		<u>-372.159,07</u>	<u>-331.750,92</u>
<b>TOTAL ACTIVOS:</b>		<b><u>1.516.999,62</u></b>	<b><u>1.941.154,38</u></b>

**Ver Notas adjuntas a los Estados Financieros.**

**KAMAL KHAMASHTA ZEIDAN**  
**GERENTE GENERAL**

**DIANA GOMEZ GUTIERREZ**  
**CONTADOR**

**INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**

**BALANCE GENERAL**

Al, 31 de Diciembre de 2018

**PASIVO Y PATRIMONIO**

(EN DÓLARES AMERICANOS USD. \$)

<b>DETALLES - CONCEPTOS</b>		<b>31 de Diciembre 2018</b>	<b>31 de Diciembre 2017</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		<b>833.898,78</b>	<b>763.579,46</b>
Cuentas por Pagar Proveedores Locales	(Nota 9)	188.300,08	36.155,78
Obligaciones con Instituciones Financieras	(Nota 10)	5.288,41	2.409,44
Otras Obligaciones Corrientes por Pagar	(Nota 11)	19.138,53	24.094,24
Otros Pasivos Financieros	(Nota 12)	85.471,02	61.624,29
Cuentas por Pagar Diversas / Relacionadas	(Nota 13)	<u>535.700,74</u>	<u>639.295,71</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	(Nota 14)	<b>256.516,46</b>	<b>755.232,15</b>
Obligaciones con Instituciones Financieras		256.516,46	755.232,15
<b>TOTAL DEL PASIVO:</b>		<b><u>1.090.415,24</u></b>	<b><u>1.518.811,61</u></b>
<b>PATRIMONIO DE SOCIOS Y ACCIONISTAS</b>		<b><u>426.584,38</u></b>	<b><u>422.342,77</u></b>
Capital Social	(Nota 15)	300.000,00	300.000,00
Reserva Legal	(Nota 16)	3.912,82	3.912,82
Reserva de Capital		5.000,28	5.000,28
Resultados Acumulados	(Nota 17)	114.451,35	88.594,18
Resultado del Ejercicio	(Nota 18)	<u>3.219,93</u>	<u>24.835,49</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:</b>		<b><u>1.516.999,62</u></b>	<b><u>1.941.154,38</u></b>

**Ver Nota a los Estados Financieros.**

**KAMAL KHAMASHTA ZEIDAN**  
**GERENTE GENERAL**

**DIANA GOMEZ GUTIERREZ**  
**CONTADOR**

**INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**

Al 31 de Diciembre de 2018

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

(EN DÓLARES AMERICANOS USD. \$)

DETALLES - CONCEPTOS	31 de Diciembre 2018	31 de Diciembre 2017
<b>Ingresos de Operación:</b> (Nota 19)		
Alquiler y Ventas	539.167,16	491.539,75
Otros Ingresos Locales	25.267,68	26.554,30
<b>Total de Ingresos de Operación:</b>	<b><u>564.434,84</u></b>	<b><u>518.094,05</u></b>
<b>Costos y Gastos de Administración y Ventas:</b> (Nota 20)		
Gastos de Administración	506.404,16	403.916,53
Gastos Financieros	46.633,82	74.942,76
Costos Directos e Indirectos	0,00	0,00
<b>Total Costos, Gastos de Administración y Ventas</b>	<b><u>553.037,98</u></b>	<b><u>478.859,29</u></b>
<b>Total Costos y Gastos</b>	<b><u>553.037,98</u></b>	<b><u>478.859,29</u></b>
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>11.396,86</b>	<b>39.234,76</b>
<b>15% Participación de Trabajadores</b>	<b>1.709,53</b>	<b>5.885,21</b>
<b>Impuesto a la Renta</b>	<b>6.467,40</b>	<b>8.514,06</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) PRESENTE EJERCICIO:</b>	<b><u>3.219,93</u></b>	<b><u>24.835,49</u></b>

Ver Nota Adjunta a los Estados Financieros.

**KAMAL KHAMASHTA ZEIDAN**  
GERENTE GENERAL

**DIANA GOMEZ GUTIERREZ**  
CONTADOR

**INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**  
Al 31 de Diciembre de 2018  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
(EN DOLARES AMERICANOS USD. \$)

<b>DETALLES CONCEPTOS</b>	Capital Pagado	Reserva legal	Reserva Capital	Utilidad (Perdida) Acumulados	Utilidad (Perdida) Pte. Año	TOTAL
Saldo al 31-12-2016	300.000,00	3.912,82	5.000,28	80.884,13	7.710,05	397.507,28
Transferencia Cuentas de Resultados				7.710,05	-7.710,05	0,00
Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio 2017					25.857,17	25.857,17
<b>Saldo al 31-12-2017</b>	<b>300.000,00</b>	<b>3.912,82</b>	<b>5.000,28</b>	<b>88.594,18</b>	<b>25.857,17</b>	<b>423.364,45</b>

<b>DETALLES CONCEPTOS</b>	Capital Pagado	Reserva legal	Reserva Capital	Utilidad (Perdida) Acumulados	Utilidad (Perdida) Pte. Año	TOTAL
Saldo al 31-12-2017	300.000,00	3.912,82	5.000,28	88.594,18	24.835,49	422.342,77
Transferencia Cuentas de Resultados				25.857,17	-24.835,49	1.021,68
Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio 2018					11.396,86	11.396,86
<b>Saldo al 31-12-2018</b>	<b>300.000,00</b>	<b>3.912,82</b>	<b>5.000,28</b>	<b>114.451,35</b>	<b>11.396,86</b>	<b>434.761,31</b>

Ver Nota Adjunta a los Estados Financieros.

**KAMAL KHAMASHTA ZEIDAN**  
GERENTE GENERAL

**DIANA GOMEZ GUTIERREZ**  
CONTADOR

**INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**por el año terminado al 31 de Diciembre de 2018**  
**(expresado en dólares)**

<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	<b>2018</b>
Resultado Neto del Ejercicio	U. S. \$ 3.219,93
Depreciaciones	40.408,15
Ajustes	
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
- Aumento y/o disminucion en Activos Financieros	304.626,22
- Aumento y/o disminucion en Activos por Impuesto Corriente	74.494,67
- Aumento y/o disminucion en Servicios y Otros Pagos Antic.	812,64
- Aumento y/o disminucion en Cuentas y Documentos por Pagar	152.144,30
- Aumento y/o disminucion en Otras Obligaciones Corrientes	-4.955,71
- Aumento y/o disminucion en Otras Cuentas por Pagar Diversas / Relacionadas	-103.594,97
- Aumento y/o disminucion en Otros Pasivos Financieros	23.846,73
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	<b>491.001,96</b>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
- Aumento por adquisicion de P.P.E	0,00
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>	<b>0,00</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
- Aumento y/o disminucion en Obligaciones con Instituciones Financieras a L/P	-498.715,69
- Aumento y/o disminucion en Obligaciones con Instituciones Financieras	2.878,97
- Aumento y/o disminucion en Cuentas Patrimoniales	1.021,68
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-494.815,04</b>
<b>Aumento (Disminucion) Neto del Efectivo</b>	<b>-3.813,08</b>
<b>SALDO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>3.908,08</b>
<b>SALDO AL FIN DEL AÑO</b>	<b>95,00</b>

**KAMAL KHAMASHTA ZEIDAN**  
**GERENTE GENERAL**

**DIANA GOMEZ GUTIERREZ**  
**CONTADOR**



**INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017.**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**Nota 1. – OPERACIONES.**

La Compañía **INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA** Se constituyó en Guayaquil- Ecuador, el 20 de Octubre de 1986 e inscrita el 19 de Enero de 1987 en el Registro Mercantil, siendo su objetivo principal la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

**Nota 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES**

**BASES DE PREPARACIÓN- ANTECEDENTES**

Los Estados Financieros adjuntos se presentan en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD. \$) moneda funcional de la Compañía, **“INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**, y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**, para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Ingles) sobre la base del costo histórico, cuyo objeto es unificar un solo criterio a nivel internacional. Estas divulgaciones aprobadas a través de Resoluciones por la Superintendencia de Compañías del Ecuador se describen a continuación:

A continuación mencionamos las principales políticas y/o principios contables más importantes que se han utilizado de acuerdo a la normativa NIIF para Pymes, considerando que de igual manera se encuentran inmersos dentro de cada una de las secciones (son 35 en su totalidad), dependiendo de los eventos que haya la empresa contraído en sus transacciones comerciales durante el periodo de inicio con las NIIF Pymes y tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

**MEDICION DE VALORES RAZONABLES**

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de:

- 1.- reconocimiento inicial
- 2.- revelación y;
- 3.- cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros



### **Nota 3.- UNIDAD MONETARIA**

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía es el Dólar de EUA, que es la moneda de curso legal en Ecuador.

### **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO**

Comprende el Efectivo en Caja y los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes en Instituciones Bancarias y cualquier otro documento o certificado de depósito temporal. Estos valores se miden al costo de la transacción inicial y se reconocerán por su periodo de vencimiento no mayor a 3 meses desde su fecha de adquisición.

Por concepto de efectivo se mostrará dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente.

### **ACTIVOS FINANCIEROS**

Representan cuentas y documentos por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo, e inicialmente surgen cuando la Compañía provee bienes y servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar la empresa medirá sus cuentas y documentos por cobrar al precio de la transición o valor razonable. Generalmente su cobranza no excede los 30 días y sólo en el evento de que esto ocurra, se medirán al costo amortizado bajo el método del interés efectivo, Se revisarán las estimaciones de cobro y se ajustarán el importe en libros de las cuentas por cobrar para reflejar los flujos de efectivo reales y estimados ya revisados.

En las Notas a los Estados Financieros se revelarán el monto de las cuentas y documentos por cobrar a la fecha de cierre, el monto de la Provisión para cuentas incobrables y la composición de las cuentas por cobrar no comerciales, serán segregados de las Cuentas por Cobrar.

### **ESTIMACION DE CUENTAS INCOBRABLES**

Al final del periodo la empresa evaluará si existen evidencia objetiva de incobrabilidad y cuando exista, se reconocerá inmediatamente una estimación para cuentas incobrables. En las Notas explicativas a los estados Financieros se revelará la política adoptada para la cuantificación de la estimación para cuentas incobrables y el monto de la provisión para cuentas incobrables a la fecha de cierre de los Estados Financieros.

## **INVENTARIOS**

Los inventarios están registrados al costo o compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito están registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del periodo, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

## **DETERIORO DE LOS INVENTARIOS**

La Empresa en cada fecha o periodo informa si ha habido un deterioro de valor de los inventarios, realizando una comparación entre el valor en libros de cada partida de inventario con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. La pérdida ocasionada en esta evaluación se reconocerá en los resultados del periodo. Sin en el evento resultare un incremento de valor en el precio, se revertirá el importe del deterioro reconocido.

## **PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO**

**INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**, reconoce como Activo de Propiedades, Planta y Equipos, (PPE) siempre que sea probable que estos generen beneficios económicos futuros paralelamente que los costos de dichos activos puedan medirse con fiabilidad.

La Empresa inicialmente medirá al costo de adquisición o compra los elementos de propiedad, planta y equipos, el mismo que comprende e incluyen los aranceles de importación e impuestos no recuperables, honorarios legales o de intermediación, transporte en general después de deducir los descuentos comerciales y/o rebajas, así como otros costos atribuibles hasta dejar ubicado el activo en el lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista. Formará parte la estimación inicial de costos de desmantelamiento o retiros de un activo, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta. La Empresa medirá al costo de la propiedad y equipos al valor presente de todos los pagos futuros, si el pago se aplaza, (financiamiento) más allá de los términos normales de crédito. En su medición posterior, la empresa medirá las propiedades, planta y equipos (PPE) a su reconocimiento al costo menos la Depreciación Acumulada y la pérdida por deterioro acumulada que haya sufrido dicho elemento. Así mismo la Empresa dará de baja en cuentas un activo de (PPE), que se encuentra en disposición o no se espera obtener beneficios económicos futuros por la disposición de uso del activo. Así mismo la empresa reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un activo de (PPE) en el resultado del periodo contable en que se produjo.



### **LA EMPRESA REVELARÁ:**

- Cada una de las clasificaciones de (PPE), que la gerencia considere apropiada
- Base de medición utilizada, vida útil de cada segmento de (PPE).
- Importe en libros de costo y su depreciación acumulada y pérdida por deterioro de valor al principio y final del periodo contable que se informa.
- Un reporte de conciliación que se demuestre el saldo inicial, las adiciones por compras, disposiciones por retiros, pérdidas por deterioro y otros cambios, y el saldo final.

### **EN LO QUE RESPECTA A LA DEPRECIACIÓN:**

- Reconocerá el desgaste en el estado de resultados del periodo contable.
- Informar que se deprecia el bien desde la fecha que ingresa a operar o prestar el servicio a la empresa.
- El método de depreciación a usar; método lineal unidades de producción, decreciente o de años dígitos, el que aplique dependiendo del tipo de activo a usarse.

<b>Ítem</b>	<b>Vida útil (en años)</b>	<b>Valor residual</b>
Edificios	20	Sin valor residual
Instalaciones	10	Sin valor residual
Muebles y enseres	10	Sin valor residual

El Terreno se registra de forma independiente de los edificios o instalaciones que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los activos en proceso y tránsito están registrados al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

### **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Reconoce las Cuentas y Documentos por Pagar los mismos que son Pasivos Financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, y cuando como consecuencia de un Acto comercial tiene la Obligación Legal de pagarlo e inicialmente lo mide al precio de la transacción incluido los costos de ella. Paralelamente y en el caso de ser una cuenta comprometida plazos se valorará su pago al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de un mercado para el tipo de Pasivos Financieros, siempre y cuando el acuerdo constituye una transacción de financiamiento. La Empresa dará de baja en cuenta, una Cuenta y Documento por Pagar cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado. Asimismo, la Empresa revelará el monto de las Cuentas y Documentos por Pagar a la fecha y la composición de la cuenta expresada.



Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### **CUENTA DE PRÉSTAMOS (PASIVOS)**

La Empresa inicialmente medirá los préstamos al precio de la transacción, es decir, al costo y los demás gastos inherentes a él.

### **IMPUESTOS CORRIENTES**

La Empresa también, indicará sobre el Impuesto por Pagar corriente que se basa en la Utilidad gravable (Tributaria), registrada durante el año, La Utilidad gravable difiere de la Utilidad contable debido a sus partidas de ingresos o de gastos imponibles o deducibles, y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía, **INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**, por concepto del Impuesto Corriente se calcula utilizando las tasas aprobadas al final de cada periodo la misma que a la presente fecha esta es del veintidós por ciento (22%)

### **ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

### **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso normal de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios pueden ser valorados con fiabilidad.

El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

## **RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS**

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos en el momento que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

## **PARTICIPACION A TRABAJADORES**

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación a los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el código de Trabajo de la República del Ecuador.

## **IMPUESTO A LA RENTA**

La Empresa cancela sobre la utilidad generada del ejercicio después del cálculo de la participación a trabajadores, un importe correspondiente al 25%, por Impuesto a la Renta tal como se lo ha establecido en la Ley de Régimen Tributarios Interno, cuyos porcentajes han ido disminuyendo un punto a partir del año 2010, que era del 25%.

## **RESERVA LEGAL**

La compañía destina el 10% de sus utilidades después del 15% de participación empleados y 25% de impuesto a la renta, el equivalente del 10 % para la reserva legal. En caso de algún saldo o remanente de las utilidades, por disposición de la Junta de Accionistas, estas se reparten a sus socios.

## **Nota 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

El resumen de estas cuentas 31 de diciembre de 2017-**2018** está comprendido por valores a favor de la Compañía por concepto de valores disponibles en Caja e Instituciones Financieras, Valores por recaudar por el mismo objeto social de la Compañía, entre otros.

		<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Banco del Produbanco		0,00	3.813,00
Banco del Pacifico	US \$	95,00	95,00
Banco Produbanco Fideicomiso		0,00	0,08
<b>TOTAL</b>		<b>95,00</b>	<b>3.908,08</b>

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo por US\$ 3.908,08 al 31 de diciembre de 2018, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos son mantenidos principalmente en instituciones financieras que están calificadas entre el rango AA+ y AAA según las agencias calificadoras de riesgo autorizado por la Superintendencia de a Bancos y Seguros del Ecuador.

### **Nota 5. ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, estos rubros comprenden los valores a favor de la empresa por concepto de ventas a clientes con facturas.

		<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Cientes por Cobrar	US \$	29.140,83	328.542,02
(-) Provisión de Cuentas Incobrables		<u>-34.547,03</u>	<u>-29.322,00</u>
<b>TOTAL</b>		<b>-5.406,20</b>	<b>299.220,02</b>

Las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2018 no presentan deterioro alguno, pues la Administración considera que no existen riesgos de incobrabilidad en la cartera, la que se consideran sana.

Las cuentas por cobrar comerciales son el 100%, son a corto plazo y su deterioro es improbable y su máximo plazo es 30 días, por este motivo no se realizaron ningún tipo de cálculo por deterioro.

**(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO:** 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 estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

### **Nota 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El valor al 31 de Diciembre del 2018-2017 es el siguiente:

		<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Iva Pagado (Compras)	US \$	9.580,12	5.585,59
Impuestos Retenidos Fuente		77.665,66	163.186,26
Impuestos Retenidos Iva		99.832,26	92.800,86
Impuestos Retenidos Fuente 2011		5.653,19	5.653,19
Impuestos Retenidos Fuente 2010		<u>905,97</u>	<u>905,97</u>
<b>TOTAL</b>		<b>193.637,20</b>	<b>268.131,87</b>

Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.



**Nota 7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

		<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Varios	US \$	0,00	1.490,00
Andrés Khamashta Barcelona		0,00	410,00
Setel		0,00	115,64
Dr. Javier Gonzaga		0,00	22,00
Megadatos		0,00	110,00
Consorcio Pradera		38.785,00	37.500,00
Consorcio Pascuales Manglero		30.000,00	30.000,00
Tomas Burgos		300,00	0,00
Marlon Yáñez		100,00	350,00
<b>TOTAL</b>		<b>69.185,00</b>	<b>69.997,64</b>

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos de acuerdo a la disposición transitoria de la NIC 19.

**Nota 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

**INMOBILIARIA KHAMBAR CIA LTDA**

**ACTIVOS FIJOS, y/o PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (PPE)**

Al 31 de diciembre de 2018

La Propiedad, Planta y Equipos (PPE) y/o Activo Fijo, al 31 de diciembre de 2018, correspondía a:

<b><u>DETALLES</u></b>	Saldo al	Adiciones	Reclasificación y/o Ajustes	Bajas	Saldo al	%
	31/12/2017			o Retiros		
Terrenos	125.377,19				125.377,19	0%
Edificios	1.472.046,81				1.472.046,81	5%
Instalaciones y Adecuaciones	33.477,57				33.477,57	10%
Muebles y Enseres	746,12				746,12	10%
Total Costo:	1.631.647,69	0,00	0,00	0,00	1.631.647,69	
Depreciación Acumulada	-331.750,92	-40.408,15	0,00	0,00	-372.159,07	
<b>PPE Neto:</b>	<b>1.299.896,77</b>	<b>-40.408,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.259.488,62</b>	

En este periodo las adquisiciones de PPE se mantuvieron en un valor de \$ 1.631.647,69; y hubo una Depreciación Acumulada de -372.159,07.

### **Nota 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Esta cuenta está compuesta al 31 de diciembre del 2018-2017 por:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Bienes y Servicios Proveedores	188.300,08	36.155,78
<b>TOTAL</b>	<b>188.300,08</b>	<b>36.155,78</b>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, en este rubro se presentan el valor de las obligaciones a cargo de la Compañía por concepto de adquisición de bienes y servicios en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.

### **Nota 10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

	US \$	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Sobregiro Bolivariano		2.681,25	2.409,44
Sobregiro Produbanco		2.607,16	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>5.288,41</b>	<b>2.409,44</b>

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

### **Nota 11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Dentro de las Obligaciones Corrientes corresponden a Tributarias, IESS, Administrativas, Préstamos Hipotecarios, Quirografarios, etc.

	US \$	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Iva Cobrado (Ventas)		5.751,89	4.688,32
Iva Retenido 70%		37,25	37,25
Participación de Trabajadores		1.709,53	5.885,21
Impuesto a la Renta por Pagar		6.467,40	8.514,06
Rte. Fte 1%		600,00	60,28
Rte. Fte 2%		44,13	43,93
Aporte Patronal IESS		683,13	594,88
Préstamo Quirografario		424,22	274,36
Décimo Tercero		96,88	62,84
Décimo Cuarto		1.833,87	1.705,23
Vacaciones		1.490,23	1.320,00
Sueldos por Pagar		0,00	907,88
<b>TOTAL</b>		<b>19.138,53</b>	<b>24.094,24</b>

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, este rubro comprende el valor de los pasivos a favor de los trabajadores, originados en virtud de la existencia de una relación laboral, legal y reglamentaria. De igual manera incluyen los recaudos de los

contribuyentes a título de retención en la fuente, impuestos y transacciones mercantiles a favor de la administración tributaria.

**Nota 12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

	US \$	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Corporación Ecuatoriana de Aluminio		6.000,00	6.000,03
Grupasa S. A		17.600,00	0,00
Richard Chiquito Molina		1.450,00	0,00
Corporación Jcevcorp Cía. Ltda		6.000,00	0,00
Dental Assit		9.878,40	9.878,40
Plásticos del Litoral S. A		4.235,86	4.085,86
Confiteca		20.770,00	20.770,00
JPatiñoCorp S. A		2.700,00	2.700,00
Codielectric S. A		2.600,00	2.600,00
Multimotors S. A		2.000,00	2.000,00
Haro Ramírez Crisologo		0,00	700,00
Enma San Martin Granda		700,00	700,00
Naturquim S. A		734,19	690,00
Macanguero Ecuador Cía. Ltda		2.500,00	2.500,00
Alex Gonzalo		0,00	700,00
Torres Guarnizo		3.002,57	3.000,00
Comercializadora IOKARS		5.300,00	5.300,00
<b>TOTAL</b>		<b>85.471,02</b>	<b>61.624,29</b>

**PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:** Parte corriente de la obligación producto del contrato de arrendamiento financiero.

**Nota 13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS**

	US \$	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Cofeka Cía. Ltda		140.876,61	126.061,18
Softekkorp S. A		68.664,50	0,00
Tubrio S. A		0,00	17.815,54
Accionistas		326.159,63	495.418,99
<b>TOTAL</b>		<b>535.700,74</b>	<b>639.295,71</b>

Obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

**Nota 14. PASIVO NO CORRIENTE**

**OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO**

	US \$	<u>2018</u>	<u>2017</u>
O.P 2020013543400		256.516,46	755.232,15
<b>TOTAL</b>		<b>256.516,46</b>	<b>755.232,15</b>

Porción no corriente de las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas.

**Nota 15. CAPITAL SOCIAL**

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 300.000.00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una.

**Nota 16. RESERVAS**

	US \$	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva Legal		3.912,82	3.912,82
Reserva de Capital		5.000,28	5.000,28
<b>TOTAL</b>		<b>8.913,10</b>	<b>8.913,10</b>

De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reservará un 5 o 10 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

**NOTA 17. RESULTADOS ACUMULADOS**

	US \$	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganancias Acumuladas		30.423,32	30.423,32
Ganancias Acumuladas 2013		2.988,66	2.988,66
Resultado 2014		28.352,62	28.352,62
Resultado 2015		19.119,53	19.119,53
Resultado 2016		7.710,05	7.710,05
Resultado 2017		25.857,17	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>114.451,35</b>	<b>88.594,18</b>

**Nota 18. RESULTADO DEL EJERCICIO**

	US \$	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado del Ejercicio		3.219,93	24.835,48
<b>TOTAL</b>		<b>3.219,93</b>	<b>24.835,48</b>



### **Nota 19. INGRESOS OPERACIONALES**

	US \$	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Alquiler y Ventas		539.167,16	491.539,75
Otros Ingresos de Actividades Ordinarias		25.267,68	26.554,30
<b>TOTAL</b>		<b>564.434,84</b>	<b>518.094,05</b>

Incluye tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias. Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a una variada gama de denominaciones, tales como ventas, honorarios, intereses, dividendos, alquileres y regalías. Son ganancias otras partidas que, cumpliendo la definición de ingresos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias llevadas a cabo por la entidad. Las ganancias suponen incrementos en los beneficios económicos y, como tales, no son diferentes en su naturaleza de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos se registrarán en el periodo en el cual se devengan.

**INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:** Son aquellos que surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos y regalías.

**VENTA DE BIENES:** Se registran los ingresos procedentes de la venta de bienes, y de acuerdo a la norma deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: (a) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; (b) la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; (c) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad; (d) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y, (e) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

### **Nota 20. GASTOS OPERACIONALES**

	US \$	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Gastos Administrativos		506.404,16	403.916,53
Gastos Financieros		46.633,82	74.942,76
<b>TOTAL</b>		<b>553.037,98</b>	<b>478.859,29</b>

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por:

gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

## **ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO**

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el use de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

### **a.- Marco de Administración de Riesgos**

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los Procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

### **b.- Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

### **Exposición al Riesgo de Crédito**

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Efectivo y equivalente de Efectivo	<b>4</b>	95,00	3.908,08
Cuentas por Cobrar Comerciales	<b>5</b>	-5.406,20	328.542,02
		<b>-5.141,20</b>	<b>332.450,10</b>

### **c.- Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

### **d.- Riesgo de Moneda**

La Compañía generalmente no entra en transacciones denominadas en monedas Diferentes al US dólar, moneda funcional, por consiguiente, considera que su exposición al riesgo de moneda no es relevante.

### **Administración de Capital**

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital se compone del patrimonio total. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

### **CONTINGENCIAS**

Al cierre del 2018-2017, la empresa no registra ningún tipo de contingencias sobre activos o pasivos que pudieran revelarse en estas notas a los estados financieros, considerando que no existen riesgos en Cuentas por Cobrar o Pagar, Eventos Legales, Tributarios etc.

### **SITUACION FISCAL**

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2019), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.

### **INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO**

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.

### **EVENTOS SUBSECUENTES.**

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (ABRIL 2019), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**