C.P.A. PEDRO SIERRA ALVARADO
SRNAE -2 No.404

INMOKUPE S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

C.P.A. PEDRO SIERRA ALVARADO
SRNAE -2 No.404

INMOKUPE S. A.

ESTADO FINANCIERO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

INDICE	Páginas No.
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 - 20

Abreviaturas usadas:

US$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas

C.P.A. PEDRO SIERRA ALVARADO
SRNAE -2 No.404

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
INMOKUPE S. A.

Introducción:

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de **INMOKUPE S. A.,** al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, de Evolución del Patrimonio de los Accionistas y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **INMOKUPE S. A.,** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, Normas aceptadas en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorias. Efectuamos nuestras auditorias de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoria incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

C.P.A. PEDRO SIERRA ALVARADO
SRNAE -2 No.404

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
INMOKUPE S. A.
Pàgina # 2

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOKUPE S. A.,** al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Énfasis:

5. Al cierre del período 2013, los Estados Financieros de **INMOKUPE S. A.,** fueron auditados por nosotros. Para fines comparativos y con base en Normas Internacionales de Auditoria, se presentan saldos al 31 de diciembre del 2013, en cumplimiento con disposición emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

6. Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Accionistas de **INMOKUPE S. A.,** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Guayaquil, Abril 30 del 2015

CPA. Pedro Sierra Alvarado
Auditor Independiente
Resolución No. 01-G-DIC-0004667
Reg. Nac. De CPA. No. 30.841

SC-RENAE-2-No. 404

INMOKUPE S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(Expresados en Dólares)

Nota	ACTIVO		2.014	2.013
	ACTIVO CORRIENTE			
4	Efectivo y equivalente al efectivo	US$	13.342	30.498
5	Activos financieros		100.577	61.003
7	Activos por impuestos corrientes		11.729	23.252
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**125.649**	**114.754**
	ACTIVO NO CORRIENTE			
8	Propiedades netas		1.065.663	1.088.516
9	Propiedades de inversiones		400.000	400.000
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**1.465.663**	**1.488.516**
	TOTAL ACTIVO	US$	**1.591.311**	**1.603.269**
	PASIVO			
	PASIVO CORRIENTE			
10	Cuentas por pagar		1.858	1.821
11	Gastos acumulados por pagar		8.464	3.057
12	Pasivo por impuestos corrientes		1.336	8.330
13	Otras cuentas y documentos por pagar		190.153	134.696
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	US$	**201.810**	**147.904**
	PASIVO NO CORRIENTE			
14	Deudas a largo plazo		186.697	262.711
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**186.697**	**262.711**
	TOTAL PASIVO	US$	**388.508**	**410.614**
	PATRIMONIO			
15	Capital Social		1.600	1.600
	Reservas legales		6.972	6.972
	Reservas facultativas		77.490	77.490
	Resultado acum. 1era vez NIFF		1.106.710	1.107.363
	Resultado del ejercicio anterior		(116)	(654)
	Resultado del ejercio		10.148	(116)
	TOTAL PATRIMONIO	US$	**1.202.803**	**1.192.655**
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	US$	**1.591.311**	**1.603.269**

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

(VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS)

INMOKUPE S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(Expresados en Dólares)

		2014	2013
VENTAS NETAS		134.860	434.760
(-) COSTO DE VENTAS*		-	(265.000)
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	US$	134.860	169.760
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION		(86.266)	(136.467)
GASTOS FINANCIEROS		(23.587)	(28.758)
	US$	(109.853)	(165.225)
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		-	7.410
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	US$	25.008	11.945
(-) 15% TRABAJADORES		(3.751)	(1.792)
(-) IMPUESTO A LA RENTA PAGADO		(11.108)	(10.270)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	US$	10.149	(116)

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S. A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(Expresados en Dólares)

	Capital Social	Reservas Legal	Reservas Facultativa	Efecto NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicios	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	**1.600**	**6.972**	**77.490**	**1.060.406**	**0**	**(654)**	**1.145.814**
Apropiación a resultados acumulados					(654)	654	0
Ajustes de bienes				39.757			39.757
Resultados del ejercicio 2013						11.945	11.945
Participación trabajadores						(1.792)	(1.792)
Impuesto a la renta						(10.270)	(10.270)
Ajuste				7.201			7.201
Saldos al 31 de diciembre del 2013	**1.600**	**6.972**	**77.490**	**1.107.364**	**(654)**	**(116)**	**1.192.655**
Apropiación a resultados acumulados					**(116)**	**116**	0
Ajustes de bienes				**(654)**	**654**		0
Resultados del ejercicio 2014						25.008	25.008
Participación trabajadores						(3.751)	(3.751)
Impuesto a la renta						(11.108)	(11.108)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	**1.600**	**6.972**	**77.490**	**1.106.710**	**(116)**	**10.149**	**1.202.803**

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S. A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en Dólares)

		2014	2013
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Activos financieros - recibidos de clientes		95.287	760.144
otros activos corrientes		11.523	265.000
Activos pagados por anticipado		0	(10.006)
Cuentas por pagar y pagos a proveedores		(86.962)	(414.162)
Gastos acumulados por pagar		5.407	(889)
Impuestos corrientes por pagar		(6.995)	6.975
Otros documentos y cuentas por pagar		55.457	(172.063)
Participación de trabajadores		(3.751)	(1.792)
Impuesto a la renta del ejercicio		(11.108)	(10.270)
Otros ingresos		0	7.410
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**US$**	**58.858**	**430.347**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Incremento de activo fijo		0	(360.044)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Efecto NIIF por primera vez		0	7.201
Deudas a largo plazo		(76.013)	(50.856)
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**US$**	**(76.013)**	**(43.655)**
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo		(17.155)	26.649
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		30.498	3.849
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**US$**	**13.343**	**30.498**

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S. A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(Expresados en Dólares)

CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:		**2014**	**2013**
Activos financieros al inicio del periodo		61.003	386.387
Ventas del ejercicio		134.860	434.760
Activos financieros al final del periodo		(100.577)	(61.003)
	US$	**95.287**	**760.144**
Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo		1.821	1.410
Pagos del periodo		86.999	414.573
Cuentas y documentos por pagar al final del periodo		(1.858)	(1.821)
	US$	**86.962**	**414.162**
Efecto	**US$**	**8.325**	**345.981**
otros activos corrientes		11.523	265.000
Activos pagados por anticipado		0	(10.006)
Gastos acumulados por pagar		5.407	(889)
Impuestos corrientes por pagar		(6.995)	6.975
Otros documentos y cuentas por pagar		55.457	(172.063)
Participación de trabajadores		(3.751)	(1.792)
Impuesto a la renta del ejercicio		(11.108)	(10.270)
Otros ingresos		0	7.410
Incremento de activo fijo		0	(360.044)
Efecto NIIF por primera vez		0	7.201
Deudas a largo plazo		(76.013)	(50.856)
Aumento (Disminución) neto del efectivo	**US$**	**(17.155)**	**26.649**

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOKUPE S. A., La Compañía fue constituida en Ecuador en la ciudad de 12 de febrero de 1987, en la provincia del Guayas; inició sus operaciones en el mismo mes y año; su actividad principal es la "Compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles"; fecha de inscripción 28 de julio del 1987, El 1% de su capital es de propiedad de Molina Jaime Alejandrina, el 99% restante es de propiedad de Inversional S.A., está es la totalidad de las acciones; RUC No. 0990844623001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF

La Compañía en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2013, en concordancia con lo estipulado en el Articulo primero de la citada resolución.

Base de presentación.- Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2014 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standars Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, anteriormente los Estados Financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS".; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberian adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el articulo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y Equivalentes al Efectivo.- Incluye dinero efectivo y deposito en bancos disponibles.

Activos financieros.- Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
  Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.
  Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.

- Activos financieros disponibles para la venta.
  Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

Cuentas y documentos por cobrar.- Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por ventas de productos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

Provisión para cuentas incobrables.- La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

Reconocimiento de ingreso.- La Compañía reconoce como ingresos por la actividad inmobiliaria.

Impuesto a la renta y participaciones.- El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Gastos pagados por anticipado.- Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del período cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el período de no más de doces meses después de la fecha de pago.

Activos intangibles.- Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro.

Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo.

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo: Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo en que se incurren.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

Reconocimiento de gastos de operación.- Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Intereses.- En el año 2014 y 2013, la Compañía tiene la política de registrar los intereses generados en créditos concedidos por bancos locales mediante el método del devengo.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Estados de flujos de efectivo.- Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Estimaciones de la administración.- Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.
- Amortización de activos intangibles.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2009	3,29
2010	3,00
2011	4,00
2013	4,16
2014	3.83

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

Efectivo y equivalentes al efectivo	US$	2.014	2.013
BANCOS			
Banco del Guayaquil S. A.		13.342	30.498
Total Fondos Disponibles		**13.342**	**30.498**

No tiene valores restringidos

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por cobrar es el siguiente:

Activos financieros		2.014	2.013
CLIENTES MANABI (ACT. CIA.)			
CM (Cliente Múltiple)		100.577	60.901
DEUDORES VARIOS			
Anticipo A Proveedores		0	102
Total activos financieros	**US$**	**100.577**	**61.003**

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos son los siguientes:

Activos por impuestos corrientes		2.014	2.013
CREDITO TRIBUTARIO IMPTO RTA			
Credt. Tribut Impt Rta (x Formulari		11.060	15.788
Credt. Tribut. IVA (x Ret Fte Clts)		669	7.464
Total activos por impuestos corrientes	**US$**	**11.729**	**23.252**

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

7. PROPIEDADES NETAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los movimientos de activos fijos fueron los siguientes:

ACTIVO NO CORRIENTE	Sdo. Al 31/12/2013	Adiciones	Ajustes	Retiros/bajas	Sdo. Al 31/12/2014
PROPIEDADES DE INVERSION					
EDIFICIO INMOKUPE (C.O)	502.387			0	502.387
EDIFICIO INMOKUPE (C.A)	53.441			0	53.441
CONDOMINIO CENTROPARK (C.O)	1.774			0	1.774
CONDOMINIO CENTROPARK (C.A)	16.691			0	16.691
CONDOMINIO SALINAS (C.O)	197.922			0	197.922
CONDOMINIO SALINAS (C.A)	10.417			0	10.417
TENNIS CLUB EDIF. SALINAS	360.044			0	360.044
	1.142.675	0	0	0	1.142.675
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(54.159)	(22.853)	0	0	(77.012)
TOTALES	**1.088.516**	**(22.853)**	**0**	**0**	**1.065.663**

8. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos son los siguientes:

ACTIVO FINANCIERO NO DEPRECIABLE		2.014	2.013
INVERSIONES NACIONALES			
Paquete Accionarios-Niveus S.A		400.000	400.000
Total inversiones a largo plazo	**US$**	**400.000**	**400.000**

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

Cuentas y documentos por pagar		2.014	2.013
Proveedores locales			
Proveedores ocasionales		1.858	1.821
Total cuentas y documentos por pagar	**US$**	**1.858**	**1.821**

Proveedores.- Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, representan facturas de bienes y servicios con proveedores locales y del exterior que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

10. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos, son los siguientes:

GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	Saldo al 31/12/2013	Débitos	Créditos	Saldo al 31/12/2014
NOMINAS POR PAGAR	0	0	3.450	3.450
APORTES IESS POR PAGAR (9,35%)	84	(84)	82	82
APORTES IESS POR PAGAR (12.15%)	109	(109)	109	109
DECIMO CUARTO SUELDO	75	(75)	530	530
DECIMO TERCER SUELDO	530	(530)	75	75
FONDO DE RESERVAS	467	(467)	467	467
PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS	0	0	0	0
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	1.792	(1.792)	3.751	3.751
Total gastos acumulados por pagar	**3.057**	**(3.057)**	**8.464**	**8.464**

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos, son los siguientes:

Pasivos por impuestos corrientes	31/12/2013	Débitos	Créditos	31/12/2014
IVA POR COBRAR EN VENTAS (SERVICIOS)	8.082	(8.082)	874	874
IVA POR PAGAR EN COMPRAS (BIENES)	133	(133)	309	309
RETENCION FUENTE	115	(115)	153	153
Total pasivos por impuestos corrientes	**8.330**	**(8.330)**	**1.336**	**1.336**

12. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos, son los siguientes:

Otros Documentos y cuentas por pagar		2.014	2.013
ANTICIPOS DE CLIENTES			
Depósitos-Arriendos en Garantía		15.120	12.200
Cuenta por pagar de corto plazo		175.033	122.496
Total Otros Documentos y cuentas por pagar	**US$**	**190.153**	**134.696**

13. PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos, son los siguientes:

PASIVO NO CORRIENTE		2.014	2.013
P'LARGO PLAZO M.L. CIA RELACIONADAS			
Comercial Kurpesa C.A. - Hipoteca		185.795	261.809
Provisiones		902	902
Total pasivo no corriente	**US$**	**186.697**	**262.711**

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social está conformado de la siguiente forma:

ACCIONISTAS	ACCIONES	%	US $ VALOR DE CADA ACCION	US $ VALOR TOTAL DEL CAPITAL
Molina Jaime Alejandrina	1	1	1.00	1.00
Inversional S.A.	1,599	99	1.00	1,599.00
	1,600	**100**		**1,600.00**

15. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

		2014	2013
VENTAS NETAS		134.860	434.760
(-) COSTO DE VENTAS*		-	(265.000)
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	US$	134.860	169.760

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

16. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos.

La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado en el año 2013 y 2011 fue la siguiente:

		2014	2013
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	**US$**	**25.008**	**11.945**
(-) 15% TRABAJADORES		(3.751)	(1.792)
		21.257	10.154
(+) GASTO NO DEDUCIBLE		20	6.119
UTILIDAD GRABABLE		21.277	16.273
(-) 22% DE IMPUESTO A LA RENTA		(4.681)	(3.580)
(-) IMPUESTO A LA RENTA PAGADO		11.108	(10.270)
Retenciones en la fuente		(4.532)	
Crédito tributario años anteriores		(15.788)	

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos, son los siguientes:

PASIVO NO CORRIENTE	**2.014**	**2.013**
P'LARGO PLAZO M.L. CIA RELACIONADAS		
Comercial Kurpesa C.A. - Hipoteca	185.795	261.809

19. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registros Oficial #324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a $3,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los $5,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

20. GESTIÓN DE RIESGO

Gestión del riesgo

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

Riesgo país

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

Riesgo de mercado

Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía.

Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja.

La liquidez en la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones.

INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:		2014	Resultados	2013	Resultados
Razón corriente	Activo corriente	125.649	0,62	114.754	0,78
	Pasivo corriente	201.810		147.904	
Capital de trabajo			(76.161)		(33.150)
Prueba acida	Activo corriente - Inventario	125.649	0,62	114.754	0,78
	Pasivo corriente	201.810		147.904	

Riesgo de crédito

Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. Debido a que la Compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros.

INDICADORES DE ACTIVIDAD:		2014	Resultados	2013	Resultados
Numero de diascartera a mano	Cuentas por cobrar x 360	36.207.720	268	21.961.080	129
	Ventas netas	134.860		169.760	
Rotación de cartera	360	360	1	360	3
	N. de días cartera a mano	268		129	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	134.860	1	169.760	1
	Activos operacionales brutos	125.649		114.754	
Rotación de activos fijo	Ventas netas	134.860	0,12	169.760	0,15
	Activo fijo bruto	1.142.675		1.142.675	
Rotación activo total	Ventas netas	134.860	0,08	169.760	0,11
	Activo total bruto	1.591.311		1.603.209	
Rotación del capital de trabajo	Ventas netas	134.860	(1,77)	169.760	(5,12)
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	(76.161)		(33.150)	

Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

Riesgo Operativo

De la evaluación se desprende riesgo moderado.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO:			2014	Resultados	2013	Resultados
Endeudamiento sobre activos totales	Total pasivo / Total activo	x 100%	388.508 / 1.591.311	24%	410.614 / 1.603.269	26%
Endeudamiento o apalancamiento	Total pasivo / Total patrimonio	x 100%	388.508 / 1.202.803	32%	410.614 / 1.192.655	34%
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente / total pasivo	x 100%	201.810 / 388.508	52%	147.904 / 410.614	36%
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente / Total pasivo	x 100%	201.810 / 388.508	52%	147.904 / 410.614	36%

Riesgo Legal

La empresa durante el periodo de análisis no ha tenido demandas de ninguna índole que le represente un riesgo legal. De la evaluación efectuada se determina un riesgo moderado.

Riesgo Reputacional

De la evaluación efectuada, a empresa ha cumplido con sus obligaciones tanto con entes gubernamentales, como empleados, proveedores, clientes, y accionistas. De la evaluación efectuada se determina un riesgo moderado.

INDICADORES DE RENTABILIDAD:		2014	Resultados	2013	Resultados
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta / Patrimonio	10.149 / 1.202.803	1%	(116) / 1.192.655	0%
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional / Ventas netas	134.860 / 134.860	1,00	169.760 / 434.760	0,39
Gastos de Adm. Y ventas a ventas	Gastos de Adm. Y ventas / Ventas netas	86.266 / 134.860	64%	136.467 / 434.760	31%
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta / Ventas netas	134.860 / 134.860	100%	169.760 / 434.760	39%
Margen neto de utilidad	Utilidad neta / Ventas netas	10.149 / 134.860	8%	(116) / 434.760	0%

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2015 y a la fecha de elaboración del presente informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.