INMOKUPE S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOKUPE S. A.

ESTADO FINANCIERO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

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

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 2015, 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 Contabilidad "NIC", Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", así como las dispuesta por Superintendencia de Compañías del 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 Internacionales de Auditoria y Aseguramiento "NIAS". 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.

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 2015, 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 emitidas por Superintendencia de Compañías, Normas Internacionales de Contabilidad, así como con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis:

5. Al cierre del período 2014, 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 2014, 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 2016

AUDITOR EXTERNO

Econ. Gustavo Monroy Yance
SRNAE No. 622
RUC No. 0911323806001

INMOKUPE S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)

Nota	ACTIVO		2.015	2.014
	ACTIVO CORRIENTE			
4	Efectivo y equivalente al efectivo	**US$**	7.179	13.342
5	Activos financieros		53.235	100.577
6	Activos por impuestos corrientes		12.912	11.729
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**73.327**	**125.649**
	ACTIVO NO CORRIENTE			
7	Propiedades netas		1.310.989	1.065.663
8	Propiedades de inversiones		400.000	400.000
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**1.710.989**	**1.465.663**
	TOTAL ACTIVO	**US$**	**1.784.316**	**1.591.311**
	PASIVO			
	PASIVO CORRIENTE			
9	Cuentas por pagar		446.540	192.010
10	Gastos acumulados por pagar		2.093	8.464
11	Pasivo por impuestos corrientes		2.253	1.336
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	**US$**	**450.886**	**201.810**
	PASIVO NO CORRIENTE			
12	Deudas a largo plazo		124.085	186.697
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**124.085**	**186.697**
	TOTAL PASIVO	**US$**	**574.972**	**388.508**
	PATRIMONIO			
13	Capital Social		1.600	1.600
	Reservas legales		9.099	6.972
	Reservas facultativas		69.470	77.490
	Resultado acum. 1era vez NIFF		1.106.710	1.106.710
	Resultado del ejercicio anterior		7.904	(116)
	Resultado del ejercicio		14.562	10.148
	TOTAL PATRIMONIO	**US$**	**1.209.344**	**1.202.803**
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**US$**	**1.784.316**	**1.591.311**

REPRESENTANTE LEGAL **CONTADOR GENERAL**

(VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS)

INMOKUPE S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)

		2015	2014
VENTAS NETAS		141.763	134.860
(-) COSTO DE VENTAS*		-	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	**US$**	141.763	134.860
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION		(99.201)	(86.266)
GASTOS DE VENTA		(151)	
GASTOS FINANCIEROS		(25.709)	(23.587)
	US$	(125.061)	(109.853)
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		453	-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	**US$**	17.155	25.008
(-) 15% TRABAJADORES		(1.154)	(3.751)
(-) IMPUESTO A LA RENTA PAGADO		(1.439)	(11.108)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	**US$**	14.562	10.149

REPRESENTANTE LEGAL **CONTADOR GENERAL**

INMOKUPE S. A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)

	Capital Social	Reservas Legal	Efecto Facultativa	Resultados NIIF	Resultado Acumulados	del Ejercicios	Total
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						**(3.752)**	(3.752)
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)**	**10.148**	**1.202.803**
Transferencia a resultados acumulados					10.148	(10.148)	0
Apropiación para reserva legal		2.127			(2.127)		0
Utilidad del Ejercicio						17.155	17.155
Participación de trabajadores						(1.154)	(1.154)
Impuesto a la renta						(1.439)	(1.439)
Otros			(8.020)				(8.020)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1.600	9.099	69.470	1.106.710	7.904	14.562	1.209.344

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S. A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)

		2015	2014
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Activos financieros - recibidos de clientes		189.105	95.287
otros activos corrientes		(1.183)	11.523
Cuentas por pagar y pagos a proveedores		152.321	(86.962)
Gastos acumulados por pagar		(6.371)	5.407
Impuestos corrientes por pagar		917	(6.995)
Otros documentos y cuentas por pagar		0	55.457
Participación de trabajadores		(1.154)	(3.751)
Impuesto a la renta del ejercicio		(1.439)	(11.108)
Otros ingresos no operacionales		453	0
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**US$**	**332.649**	**58.858**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Incremento de activo fijo		(268.180)	0
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Efecto revaluación		(8.020)	0
Deudas a largo plazo		(62.612)	(76.013)
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**US$**	**(70.633)**	**(76.013)**
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo		(6.163)	(17.155)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		13.343	30.498
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**US$**	**7.179**	**13.343**

REPRESENTANTE LEGAL **CONTADOR GENERAL**

INMOKUPE S. A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)

CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:		**2015**	**2014**
Activos financieros al inicio del periodo		100.577	61.003
Ventas del ejercicio		141.763	134.860
Activos fiancieros al final del periodo		(53.235)	(100.577)
	US$	**189.105**	**95.287**
Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo		192.010	1.821
Pagos del periodo		102.209	86.999
Cuentas y documentos por pagar al final del periodo		(446.540)	(1.858)
	US$	**(152.321)**	**86.962**
Efecto	**US$**	**341.426**	**8.325**
otros activos corrientes		(1.183)	11.523
Gastos acumulados por pagar		(6.371)	5.407
Impuestos corrientes por pagar		917	(6.995)
Otros documentos y cuentas por pagar		0	55.457
Participación de trabajadores		(1.154)	(3.751)
Impuesto a la renta del ejercicio		(1.439)	(11.108)
Otros ingresos no operacionales		453	0
Incremento de activo fijo		(268.180)	0
Efecto revaluación		(8.020)	0
Deudas a largo plazo		(62.612)	(76.013)
Aumento (Disminución) neto del efectivo	**US$**	**(6.163)**	**(17.155)**

REPRESENTANTE LEGAL **CONTADOR GENERAL**

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

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 Artículo primero de la citada resolución.

Base de presentación.- Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2015 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" deberían 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 artículo 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 2015 y 2014

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 "Compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles". 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 períodos 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 período 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 2015 y 2014, 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 período 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 2015 y 2014

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
2015	3.67

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

Efectivo y equivalentes al efectivo	US$	2.015	2.014
BANCOS			
Banco del Guayaquil S. A.		7.179	13.342
Total Fondos Disponibles		**7.179**	**13.342**

No tiene valores restringidos

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de las cuentas por cobrar es el siguiente:

Activos financieros		2.015	2.014
CLIENTES MANABI (ACT. CIA.)			
CM (Cliente Múltiple)		53.235	100.577
Total activos financieros	**US$**	**53.235**	**100.577**

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos son los siguientes:

Activos por impuestos corrientes		2.015	2.014
CREDITO TRIBUTARIO IMPTO RTA			
Credt. Tribut Impt Rta (x Formulari		12.714	11.060
Credt. Tribut. IVA (x Ret Fte Clts)		-	669
Total activos por impuestos corrientes	**US$**	**12.714**	**11.729**

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

7. PROPIEDADES NETAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los movimientos de activos fijos fueron los siguientes:

ACTIVO NO CORRIENTE	Sdo. Al 31/12/2014	Adiciones	Retiros/bajas	Sdo. Al 31/12/2015
PROPIEDADES DE INVERSION				
TERRENO SL 6 LAS BRISAS	0	268.180		268.180
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	268.180	0	1.410.855
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(77.012)	(22.853)	0	(99.866)
TOTALES	**1.065.663**	**245.327**	**0**	**1.310.989**

8. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos son los siguientes:

ACTIVO FINANCIERO NO DEPRECIABLE		2.015	2.014
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 2015 y 2014, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

Cuentas y documentos por pagar		2.015	2.014
Proveedores			
Proveedores ocasionales		1.145	1.858
Relacionadas		378.353	0
Anticipo de clientes			
Depositos-Arriendos en Garantia		15.420	15.120
Cuenta por pagar de corto plazo		175.401	175.033
Cuentas por pagar		1.199	0
Relacionadas			
Otras cuentas por pagar relacionadas		609	0
Total Otros Documentos y cuentas por pagar	**US$**	**572.127**	**192.010**

Proveedores.- Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, representan facturas de bienes y servicios con proveedores locales y del exterior que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

10. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos, son los siguientes:

GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	Saldo al 31/12/2014	Débitos	Créditos	Saldo al 31/12/2015
NOMINAS POR PAGAR	3.450	(3.450)	494	494
APORTES IESS POR PAGAR (9,35%)	82	(82)	47	47
APORTES IESS POR PAGAR (12.15%)	109	(109)	61	61
DECIMO CUARTO SUELDO	530	(530)	295	295
DECIMO TERCER SUELDO	75	(75)	42	42
FONDO DE RESERVAS	467	(467)	0	0
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	3.751	(3.751)	1.194	1.194
Total gastos acumulados por pagar	**8.464**	**(8.464)**	**2.134**	**2.134**

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos, son los siguientes:

Pasivos por impuestos corrientes	31/12/2014	Débitos	Créditos	31/12/2015
IVA POR COBRAR EN VENTAS (SERVICIOS)	874	(874)	1.997	1.997
IVA POR PAGAR EN COMPRAS (BIENES)	309	(309)	133	133
RETENCION FUENTE	153	(153)	122	122
Total pasivos por impuestos corrientes	**1.336**	**(1.336)**	**2.253**	**2.253**

12. PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos, son los siguientes:

PASIVO NO CORRIENTE		2.015	2.014
P'LARGO PLAZO M.L. CIA RELACIONADAS			
Comercial Kurpesa C.A. - Hipoteca		123.783	185.795
Provosiones		302	902
Total pasivo no corriente	**US$**	**124.085**	**186.697**

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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**

14. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

		2015	2014
VENTAS NETAS		141.763	134.860
(-) COSTO DE VENTAS*		-	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	**US$**	141.763	134.860
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION		(99.201)	(86.266)
GASTOS DE VENTA		(151)	
GASTOS FINANCIEROS		(25.709)	(23.587)
	US$	(125.061)	(109.853)
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		453	-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	**US$**	17.155	25.008

15. 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 2015 y 2014 fue la siguiente:

		2015	2014
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		**17.155**	**25.008**
(-) 15% TRABAJADORES		(2.573)	(3.751)
		14.582	21.257
(+) GASTO NO DEDUCIBLE		-	20
UTILIDAD GRABABLE		14.582	21.277
(-) 22% DE IMPUESTO A LA RENTA		(3.208)	(4.681)
	US$	11.374	16.596

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos, son los siguientes:

PASIVO NO CORRIENTE	**2.015**	**2.014**
P'LARGO PLAZO M.L. CIA RELACIONADAS		
Comercial Kurpesa C.A. - Hipoteca	123.783	185.795
Relacionadas		
Otras cuentas por pagar relacionadas	609	0

17. 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 $15,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

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:		2015	Resultados	2014	Resultados
Razón corriente	**Activo corriente**	73.327	**0,16**	125.649	**0,62**
	Pasivo corriente	450.886		201.810	
Capital de trabajo			**(377.559)**		**(76.161)**
Prueba acida	**Activo corriente - Inventario**	73.327	**0,16**	125.649	**0,62**
	Pasivo corriente	450.886		201.810	

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:		2015	Resultados	2014	Resultados
Número de díascartera a mano	**Cuentas por cobrar x 360**	19.164.600	**135**	36.207.720	**268**
	Ventas netas	141.763		134.860	
Rotación de cartera	**360**	360	**3**	360	**1**
	N. de días cartera a mano	135		268	
Rotación de activos operacionales	**Ventas netas**	141.763	**2**	134.860	**1**
	Activos operacionales brutos	73.327		125.649	
Rotación de acrivos fijo	**Ventas netas**	141.763	**0,10**	134.860	**0,12**
	Activo fijo bruto	1.410.855		1.142.675	
Rotación activo total	**Ventas netas**	141.763	**0,08**	134.860	**0,08**
	Activo total bruto	1.784.316		1.591.311	
Rotación del capital de trabajo	**Ventas netas**	141.763	**(0,38)**	134.860	**(1,77)**
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	(377.559)		(76.161)	

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:			2015	Resultados	2014	Resultados
Endeudamiento sobre activos totales	Total pasivo / Total activo	x 100%	574.972 / 1.784.316	32%	388.508 / 1.591.311	24%
Endeudamiento o apalancamiento	Total pasivo / Total patrimonio	x 100%	574.972 / 1.209.344	48%	388.508 / 1.202.803	32%
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente / total pasivo	x 100%	450.886 / 574.972	78%	201.810 / 388.508	52%
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente / Total pasivo	x 100%	124.085 / 574.972	22%	201.810 / 388.508	52%
INDICADORES DE RENTABILIDAD:						
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta / Patrimonio		14.562 / 1.209.344	1%	10.149 / 1.202.803	1%
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional / Ventas netas		17.155 / 141.763	0,12	25.008 / 134.860	0,19
Gastos de Adm. Y ventas a ventas	Gastos de Adm. Y ventas / Ventas netas		125.061 / 141.763	88%	86.266 / 134.860	64%
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta / Ventas netas		17.155 / 141.763	12%	25.008 / 134.860	19%
Margen neto de utilidad	Utilidad neta / Ventas netas		14.562 / 141.763	10%	10.149 / 134.860	8%

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.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2016 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.