



**INMOKUPE S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

# INMOKUPE S.A.

## ÍNDICE

	<u>Páginas N°</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 – 6
Estado de Situación Financiera	7 – 8
Estado de Resultado Integral	9
Estado de Cambios en el Patrimonio	10
Estado de Flujos de Efectivo	11
Notas a los Estados Financieros	12 – 22

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

**INMOKUPE S.A.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOKUPE S.A.**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOKUPE S.A.** a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamento de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independiente de **INMOKUPE S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la contabilidad el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de la independencia de la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de éticas de conformidad con dicho Código. Consideramos que la

evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### **Asunto de Énfasis**

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2015, fueron auditados por otros auditores, los cuales emitieron una opinión limpia.

#### **Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio utilizable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

La Administración y los responsables de gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

#### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros.**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de

conformidad con las NIA's siempre detecten una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influya en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria; también:

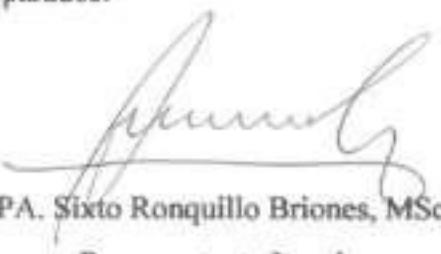
- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar actos de colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas,

que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión conjuntamente con los anexos, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOKUPE S.A. como sujeto pasivo y agente de retención y percepción del ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2016 se emiten por separados.



CPA, Sixto Ronquillo Briones, MSc.  
Representante Legal



Consulglobal & Co.  
Consulglobal, Auditores & Consultores S.A.  
RNAE N° 1016

**Guayaquil – Ecuador**

Abril 24, 2017

**INMOKUPE S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
 (Expresado en Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivos y Equivalentes al Efectivo	NOTA #5	9.587,55
Activos Financieros	NOTA #6	455.533,71
Activos por Impuestos Corrientes	NOTA #7	21.862,79
Total Activos Corrientes	US \$	<u>486.984,05</u>
		<u>73.128,16</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Propiedad, Planta y Equipo	NOTA #8	8.849,56
Propiedades de Inversión	NOTA #9	1.410.854,65
(-) Depreciacion Acumulada de Propiedades de Inversión	NOTA #9	121.519,03
Otros Activos no Corrientes	NOTA #10	400.000,00
Total Activos no Corrientes	US \$	<u>1.298.185,18</u>
TOTAL ACTIVOS	US \$	<u>1.785.169,23</u>
		<u>/1.784.117,28</u>

Representante Legal  
 KURY ASSAF KAMEL  
 C.I.: 0901362566

Contador  
 ECO. WILLIAM PARDO-FIERRO  
 C.I.: 0908896773

**INMOKUPE S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**(Expresado en Dólares)**

Años terminados al 31 de diciembre de		
	2016	2015

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS****PASIVO CORRIENTE**

Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores	NOTA # 11	171.524,69	176.550,58
Otras Obligaciones Corrientes	NOTA # 12	4.375,02	4.221,60
Cuentas por pagar Diversas/Relacionadas	NOTA # 13	308.106,98	234.569,90
Anticipo de Clientes	NOTA # 14	12.321,26	15.420,00
Total Pasivos Corrientes	US \$	496.327,95	430.762,08

**PASIVO NO CORRIENTE**

Cuentas por Pagar Diversas / Relacionadas	NOTA # 15	75.431,70	143.783,07
Total Pasivos no Corrientes	US \$	75.431,70	143.783,07
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>US \$</b>	<b>571.759,65</b>	<b>574.545,15</b>

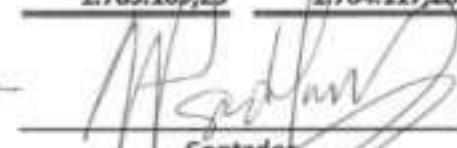
**PATRIMONIO DE LOS PROPIETARIOS**

Capital	NOTA # 16	1.600,00	1.600,00
Reservas	NOTA # 17	94.610,25	94.610,25
Ajuste por Adopcion NIIF Primera Vez	NOTA # 18	1.106.709,54	1.106.709,54
Resultados Acumulados	NOTA # 18	6.652,34	116,42
Resultado del Ejercicio	NOTA # 18	3.837,45	6.768,76
Total Patrimonio	US \$	1.213.409,58	1.209.572,13
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>US \$</b>	<b>1.785.169,23</b>	<b>1.784.117,28</b>



Representante Legal

KURY ASSAF KAMEL  
C.I.: 0901362566



Contador

ECO. WILLIAM PARBO FIERRO  
C.I.: 0908396773

**INMOKUPE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
 (Expresado en Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de
	<u>2016</u>
	<u>2015</u>

**VENTAS**

Ingresos de Actividades Ordinarias	NOTA # 19	107.560,00	141.763,00
Otros Ingresos	NOTA # 20	4.212,11	755,27
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>US \$</b>	<b>111.772,11</b>	<b>142.518,27</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>US \$</b>	<b>111.772,11</b>	<b>142.518,27</b>

**GASTOS OPERACIONALES**

Gastos Administrativos	NOTA # 21	86.977,25	108.846,38
Gastos Financieros	NOTA # 22	20.280,21	25.708,64
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>US \$</b>	<b>107.257,46</b>	<b>134.555,02</b>

**UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E  
IMPUESTO A LA RENTA**

(-) 15% Participación a Trabajadores	NOTA # 23	677,20	1.194,49
(-) 22% Impuesto a la Renta	NOTA # 23	846,28	1.656,39
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>US \$</b>	<b>2.991,17</b>	<b>5.112,37</b>

\_\_\_\_\_  
 Representante Legal  
 KURY ASSAF KAMEL  
 C.I.: 0901362566

\_\_\_\_\_  
 Contador  
 ECO. WILLIAM PABLO FIERRO  
 C.I.: 0906396773

**INMOKUPE S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2016**  
 (Expresado en Dólares)

DETALLE DE CUENTAS	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL PATRIMONIO
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 31/12/2015	1.600,00	9.029,19	85.511,06	6.652,34	-	1.106.709,54
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR 31/12/15	1.600,00	9.029,19	85.511,06	-	116,42	1.106.709,54
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	-	6.652,34	116,42	- 2.931,31
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Transferencias de Resultados a otras Cuentas Patrimoniales	-	-	-	6.652,34	116,42	- 6.768,76
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o Perdida del Ejercicio)	-	-	-	-	-	3.837,45

Representante Legal  
 KURY ASSAF KAMEL  
 C.I.: 0901362566

Contador  
 ECO. WILLIAM PARDO FIERRO  
 C.I.: 0908396773

**INMOKUPE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 (Expresado en Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	2.408,16	6.162,72
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Clases de cobros por actividades de operación	<u>- 289.326,53</u>	<u>189.860,27</u>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	- 289.326,53	189.860,27
Clases de pagos por actividades de operación	<u>- 88.465,22</u>	<u>183.125,39</u>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	- 91.829,84	- 63.898,54
Pagos a y por cuenta de los empleados	1.277,65	- 7.525,23
Intereses pagados	-	-
Otros pagos por actividades de operación	2.086,97	- 111.701,62
Impuestos a las ganancias pagados	- 1.801,43	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>- 9.149,10</u>	<u>255.282,40</u>
<b>Total Flujo de Efectivo en Actividades de Operación</b>	<u>- 388.742,28</u>	<u>262.017,28</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	- 8.849,56	- 268.180,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>400.000,00</u>	-
<b>Total Flujo de Efectivo en Actividades de Inversión</b>	<u>393.150,44</u>	<u>- 268.180,00</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
Pagos de préstamos	-	-
Dividendos Pagados	-	-
<b>Total Flujo de Efectivo en Actividades de Financiación</b>	-	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<u>2.408,16</u>	<u>- 6.162,72</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<u>7.179,39</u>	<u>13.342,11</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<u>9.587,55</u>	<u>7.179,39</u>

Representante Legal  
 KURY ASSAF KAMEL  
 C.I.: 0901362566

Contador  
 ECO. WILLIAM PARDO-FIERRO  
 C.I.: 0908396773

**INMOKUPE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**I. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOKUPE S.A., fue constituida en el Ecuador, el 30 de Enero de 1987, mediante Escritura Pública, ante el Dr. Piero Gastón Aykart Vicenzini en la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil, quedando inscrita en el Registro Mercantil N° 17.619 el dia 16 de Febrero de 1987. El domicilio principal de la compañía se encuentra ubicado entre las calles Clemente Ballén 416 y Chimborazo.

El objeto social de la compañía es la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles, principalmente en la ciudad de Guayaquil.

El Capital Social de la empresa asciende a USD. \$. 1.600,00 en donde la señora Kury Pesantes Regina de Lourdes y Kury Pesantes Roberto Carlos son los principales accionistas ambos con un 44% de paquete accionario, mientras que Pesantes Hanze Regina de Lourdes mantiene el 13% restante.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía.

**2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y BASES DE PRESENTACIÓN**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) los mismos, están presentados en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de INMOKUPE S.A., al 31 de diciembre del 2016, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; estos han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables posteriormente mencionadas.

**3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**3.1. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos e inversiones financieras liquidas que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo de hasta 90 días.

### **3.2. Activos y Pasivos Financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha en que se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos 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; y posteriormente son medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable con cambio en resultado,
- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento,
- Cuentas por cobrar y préstamos,
- Otras cuentas por cobrar.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros,
- Cuentas y documentos por pagar,
- Obligaciones con instituciones financieras,
- Otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de cuentas por cobrar y préstamos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. De igual manera, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de otros pasivos financieros.

### **3.3. Propiedad, planta y equipo**

#### **3.3.1. Medición en el momento del reconocimiento**

Los elementos de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo. Un activo calificable es aquél que requiere de un periodo de tiempo sustancial ante de estar listo para su uso o venta, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año.

### **3.3.2. Medición posterior al reconocimiento: Modelo del Costo**

Posteriormente del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipo están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse. Los costos de reemplazo de parte de un elemento son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el periodo que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes; los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del periodo en que se incurren.

### **3.3.3. Método de depreciación, valor residual y vida útil.**

El costo de propiedad, planta y equipo se depreció de acuerdo con el método de linea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de propiedad, planta y equipo y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida Útil (en años)
Muebles y Enseres	10
Equipos y Maquinarias	10
Equipo de Computación	3
Vehículos	5
Edificios	50

La vida útil del Edificio está estimada en 50 años según estudio técnico realizado en años anteriores.

### **3.3.4. Retiro o venta de propiedad, planta y equipo**

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de propiedad, planta y equipo se determinan entre la diferencia del precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del periodo en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

## **3.4. Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

### **3.4.1. Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

### **3.4.2. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo. La Compañía compensara activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar los activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, relacionada con la misma autoridad fiscal y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### **3.4.3. Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

## **3.5. Beneficios a Empleados**

### **3.5.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El monto total de este beneficio expresado en valor actual al 31 de diciembre del 2016, es la provisión que debe contabilizarse en esa fecha. Los trabajadores que por veinticinco o más años hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

### **3.6. Participación de trabajadores**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

### **3.7. Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

### **3.8. Prestación de Servicios**

Los ingresos ordinarios provenientes de la prestación de servicios deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

### **3.9. Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### **3.10. Compensación de Saldos y Transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

## **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

En la aplicación de las políticas contables de la compañía las cuales se describe en la Nota 2, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### **4.1. Valoración de activos (Propiedades, plantas y equipos)**

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida o revaluación.

#### **4.2. Vida útil de propiedades, plantas y equipos**

Como se describe en la Nota 3.3.3. la compañía revisa la vida útil de propiedades, plantas y equipos al final de cada periodo anual.

#### **4.3. Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El 16 de junio de 2011, el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) emitió modificaciones a las IAS 19 Beneficios a los empleados (las "modificaciones") que cambian la contabilidad de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. Esto obliga a las entidades a revelar la opción elegida, ya sea seguir las reglas anteriores o adoptar de inmediato las nuevas.

Las enmiendas sobre el reconocimiento y presentación tienen el propósito de asegurar que los estados financieros aseguren una imagen fiel de los compromisos que resultan de los planes de beneficio definido. El actuaria contratado por la compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de mortalidad, las probabilidades de rotación de los empleados de la empresa, tasas de descuentos, tasa de incremento salarial, tasa de incremento de pensiones al final de cada año.

### **5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalente de efectivo se detalla a continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo	2016	2015
<b>BANCOS LOCALES</b>		
Cta. Cte. N° 1106988 Bco. Guayaquil	9.587,55	7.179,39
<b>Subtotal Bancos e Inversiones</b>	<b>9.587,55</b>	<b>7.179,39</b>
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>9.587,55</b>	<b>7.179,39</b>

### **6. ACTIVOS FINANCIEROS**

Los activos financieros se detallan a continuación:

Activos Financieros	2016	2015
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	455.533,71	53.235,08
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>455.533,71</b>	<b>53.235,08</b>

## **7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Los Activos por Impuestos Corrientes se detallan a continuación:

Activos por Impuestos Corrientes	2016	2015
Credito Tributario Impuesto a la Renta	21.862,79	12.713,69
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>21.862,79</b>	<b>12.713,69</b>

## **8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.**

Las propiedades, plantas y equipo se detallan a continuación:

Propiedad, planta y equipos.	2016	2015
Vehículos y Equipos de Transportes	8.849,56	-
Total Costo Propiedad, planta y equipo	<b>8.849,56</b>	-
(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	-	-
Total Depreciación Acumulada	-	-
<b>NETO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO(neto)</b>	<b>8.849,56</b>	<b>-</b>

## **9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

Propiedades de inversión	2016	2015
Terrenos	268.180,00	268.180,00
Edificios	1.142.674,65	1.142.674,65
Total Costo Propiedades de Inversión	<b>1.410.854,65</b>	<b>1.410.854,65</b>
(-) Depreciación acumulada Propiedades de Inversión	121.519,03	99.865,53
Total Depreciación Acumulada	-	99.865,53
<b>NETO PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>1.289.335,62</b>	<b>1.310.989,12</b>

## **10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Los demás activos no corrientes se detallan a continuación:

Otros Activos no Corrientes	2016	2015
Otras inversiones	-	-
Paquete Accionario - NIVEUS S.A.	400.000,00	-
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>-</b>	<b>400.000,00</b>

## **11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES**

Las cuentas y documentos por pagar a proveedores representan facturas por compra de bienes y servicios pagaderas con plazos hasta 90 días y no devengán interés.

Cuentas y documentos por pagar proveedores	2016	2015
Proveedores Locales - No Relacionados	11.604,65	1.149,48
Proveedores del Exterior - No Relacionados	159.920,04	175.401,10
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES</b>	<b>171.524,69</b>	<b>176.550,58</b>

## **12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Un resumen de obligaciones es como sigue:

- Participación de trabajadores.- De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tiene derecho a participar de las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas.
- Obligaciones con el IESS.- La seguridad social que tienen derecho los empleados.

Otras obligaciones corrientes	2016	2015
Con la Administración Tributaria	286,59	2.088,02
Obligaciones con el IESS	108,00	108,00
Por Beneficios de Ley a empleados	3.980,43	2.025,58
<b>TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>4.375,02</b>	<b>4.221,60</b>

## **13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS (CORTO PLAZO)**

Las cuentas por pagar diversas Relacionadas a corto plazo se detallan a continuación:

Cuentas por pagar diversas/relationadas	2016	2015
Cuentas por pagar cia. Relacionadas	308.106,98	234.569,90
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS</b>	<b>308.106,98</b>	<b>234.569,90</b>

## **14. ANTICIPO DE CLIENTES**

Los anticipos entregados por los clientes se detallan a continuación:

Anticipos de Clientes	2016	2015
Depositos-Arriendos en Garantía	12.321,26	15.420,00
<b>TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES</b>	<b>12.321,26</b>	<b>15.420,00</b>

## **15. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS (LARGO PLAZO)**

Las cuentas por pagar diversas Relacionadas a largo plazo se detallan a continuación:

Cuentas por pagar relacionadas	2016	2015
Comercial Kurpesa C.A. - Hipoteca	75.431,70	143.783,07
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS</b>	<b>75.431,70</b>	<b>143.783,07</b>

## **16. CAPITAL SOCIAL**

El capital Social se lo detalla a continuación:

Capital Social	2016	2015
Kury Perantes Regina De Lourdes	700,00	1.599,92
Kury Pesantes Roberto Carlos	700,00	0,04
Pesantes Hanze Regina De Lourdes	200,00	0,04
<b>TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>1.600,00</b>	<b>1.600,00</b>

## **17. RESERVAS**

Las Reservas se detallan a continuación:

Reservas	2016	2015
Reserva Legal	9.099,19	9.099,19
Reserva Facultativa y Estatutaria	85.511,06	85.511,06
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>94.610,25</b>	<b>94.610,25</b>

**RESERVA LEGAL:** De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de compañías, se reservará el 10% de las utilidades líquidas anuales.

**Art 109.-** La compañía formará un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objeto.

**Art 297.-** Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

## **18. RESULTADOS**

Proviene de los ajustes originados en adopción por primera vez de las NIIF y del resultado del ejercicio actual.

Resultados	2016	2015
Resultados acumulados por adopción NIIF	1.106.709,54	1.106.709,54
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	6.652,34	- 116,42
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>1.113.361,88</b>	<b>1.106.593,12</b>
Ganancia neta del Periodo	3.837,45	6.768,76
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.837,45</b>	<b>6.768,76</b>

## **19. INGRESOS ORDINARIOS**

Los ingresos ordinarios se los detallan a continuación:

Ingresos ordinarios	2016	2015
Arriendo Dtos. Viviendas	25.200,00	13.350,00
Arriendo Oficinas Locales Comercial	82.360,00	127.885,00
Otros ingresos	-	528,00
<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>107.560,00</b>	<b>141.763,00</b>

## **20. OTROS INGRESOS**

Los otros ingresos comprende el siguiente detalle:

Otros Ingresos	2016	2015
Otras Rentas	4.212,11	755,27
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>4.212,11</b>	<b>755,27</b>

## **21. GASTOS SEGÚN SU NATURALEZA**

Un resumen de los gastos reportados en los estados financieros es como sigue:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	2016	2015
Gastos de personal	8.095,08	13.802,43
Gastos Fijos de Operación	53.710,13	53.672,94
Gastos Legales	20.088,16	21.997,45
Gastos de Mantenimiento	5.668,06	18.034,32
Otros gastos	606,55	578,94
Gastos no Deducibles	9,26	760,30
<b>Subtotal Gastos de Administración</b>	<b>88.177,24</b>	<b>108.846,38</b>

## **22. GASTOS FINANCIEROS**

Los Gastos Financieros se detallan a continuación:

Gastos Financieros	2016	2015
Gastos Bancarios	390,56	207,94
Intereses y comisiones locales	19.636,37	25.145,56
Intereses y comisiones del Exterior	253,28	355,14
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>20.280,21</b>	<b>25.708,64</b>

### **23. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA**

Conciliación tributaria	2016	2015
Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	<b>4.514,65</b>	<b>7.963,25</b>
(-) 15% Participación a Trabajadores	677,20	1.194,49
(+) Gastos no Deducibles Locales	9,26	760,30
<b>Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos</b>	<b>3.846,71</b>	<b>7.529,06</b>
Impuesto a la Renta Causado (22%)	846,28	1.656,39
<b>GANANCIA (PERDIDA) DESPUES DE IR</b>	<b>3.000,43</b>	<b>5.872,67</b>
<b>IMPUESTO CORRIENTE POR PAGAR</b>		
Impuesto Causado	846,28	1.656,39
(Menos :)		
Anticipo del Impuesto a la Renta	10.314,30	9.465,85
Retenciones del Impuesto a la Renta	5.020,00	6.185,20
Credito Tributario años anteriores	12.713,69	11.060,48
Saldo del anticipo pendiente de pago	6.185,20	4.531,99
<b>SALDO A FAVOR CONTRIBUYENTE</b>	<b>11.548,49</b>	<b>12.713,69</b>

### **24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Al 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

### **25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.