

**INMOBILIARIA MALENA INMOMALENA S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(EXPRESADOS EN U.S. DOLARES COMPLETOS)**

---

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalente		723.84	236.09
Deudores comerciales		4800	14321.67
Cuentas por cobrar		22705.35	8115.91
Inventarios			
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>28229.19</b>	<b>22673.67</b>
<b>NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y Equipos		606931.43	604434.09
Activo por Impuesto diferido			
Cuentas por cobrar relacionadas			
Otras cuentas por Pagar			
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>606931.43</b>	<b>604434.09</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>635160.62</b>	<b>627107.76</b>

**INMOBILIARIA MALENA INMOMALENA S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(EXPRESADOS EN U.S. DOLARES COMPLETOS)**

<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiro Bancario			
Acreedores		12950	4698.6
Obligaciones a corto plazo por beneficios a los empleados		6203.85	656.87
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>19153.85</b>	<b>5355.47</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar Relacionadas		594874.33	613391.11
Obligaciones bancarias a Largo Plazo			
obligaciones a largo plazo por beneficios a los empleados			
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>594874.33</b>	<b>613391.11</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>614028.18</b>	<b>618746.58</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital		800	800
Reservas		4857.58	4860.58
Resultados acumulados		15340.65	2703.6
Utilidad del Ejercicio		134.21	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>21132.44</b>	<b>8364.18</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>635160.62</b>	<b>627110.76</b>

**INMOBILIARIA MALENA INMOMALENA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(EXPRESADOS EN U.S. DOLARES COMPLETOS)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>INGRESOS</b>		115838.93	121000.02
<b>COSTO DE VENTAS</b>			
<b>GANANCIA BRUTA</b>		115838.93	121000.02
Gastos de administracion		111979.59	100725.96
Costos de distribucion			20000
<b>Utilidad en operaciòn</b>		3859.34	274.06
Otros Ingresos (gastos) neto			
Ingresos(gastos) financieros, neto			
<b>Utilidad</b>		3859.34	274.06
Participacion de trabajadores		578.91	41.109
<b>Utilidad antes de Impuesto a las ganancias</b>		3280.43	232.951
Impuesto a las ganancias		3146.23	3351.25
<b>Utilidad del periodo</b>		<b>134.2</b>	<b>232.951</b>
<b>OTROS RESULTADO INTEGRAL:</b>			
Ganancias		0	0
<b>Resultado total integral del año</b>		<b>134.2 0</b>	<b>232.951</b>

**INMOBILIARIA MALENA INMOMALENA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(EXPRESADOS EN U.S. DOLARES COMPLETOS)**

---

---

	<b>Capital</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Resultados</b>	<b>Total</b>
<b>ENERO 1 DEL 2015</b>	800	4857.58	15340.65	20998.23
<b>Cambios:</b>				
Utilidad del periodo			3511.7	3511.7
<b>DICIEMBRE 31 DE 2015</b>	<b>800</b>	<b>4857.58</b>	<b>0</b>	<b>18852.35</b>
Utilidad del periodo			134.21	134.21
<b>DICIEMBRE 31 DE 2016</b>	<b>800</b>	<b>4857.58</b>	<b>0</b>	<b>18986.56</b>

**INMOBILIARIA MALENA INMOMALENA S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(EXPRESADOS EN U.S. DOLARES COMPLETOS)****MATERIAL N.º 6****METODO INDIRECTO****EMPRESA INMOMALENA  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en U.S. Dólares)****FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Utilidad (pérdida) neta	134.21
Ajustes por:	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	14,142.15
Provisión para cuentas incobrables	-
Provisión para jubilación patronal	-
Amortización	-
(Ganancia) pérdida en venta de activo fijo	-
(Ganancia) pérdida en venta de intangible	-
(Ganancia) pérdida en venta de instrumentar financiero	-
Participación trabajadores	578.90
Impuesto a la renta	3,146.23
Efectiva proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	-
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar	(4,634.09)
(Aumento) disminución en intereses por cobrar	-
(Aumento) disminución en inventarios	-
(Aumento) disminución en pagar anticipados	(3,979.14)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	12,702.65
Aumento (disminución) en intereses por pagar	-
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	-
Aumento (disminución) en obligaciones por beneficiar definidas	321.85
Aumento (disminución) obligaciones por impuestos corrientes	(5,221.25)
Efectiva neta proveniente de actividades operativas	17,191.51
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
Compra de propiedad, planta y equipo	(16,639.49)
Producto de la venta de propiedad, planta y equipo	-
Compra de intangible	-
Producto de la venta de intangible	-
Documentos por cobrar larga plaza	-
Compra de inversiones permanentes	-
Compra de instrumentar financiero medido al costo	-
Producto de la venta de instrumentar financiero	-
Efectiva neta usada en actividades de inversión	(16,639.49)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Obligaciones bancarias	-
Obligaciones bancarias a largo plazo	-
Aportes en efectivo de los accionistas	3,447.42
Dividendos pagados	(3,511.70)
<b>Efectiva neta usada en actividades de financiamiento</b>	<b>(64.28)</b>
<b>Aumento neto en efectivo y sus equivalentes</b>	<b>487.74</b>
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	236.10
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del año</b>	<b>723.84</b>

**INMOBILIARIA MALENA INMOMALENA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****INFORMACION GENERAL**

INMOBILIARIA MALENA INMOMALENA S.A., con RUC 0990972354001 fue constituida mediante escritura pública el 14 de marzo del 1989 en la ciudad de Guayaquil-Ecuador, aprobada por el Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil .

Su objetivo principal es la compra y explotación de Bienes Inmuebles

**BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los presentes estados Financieros de la Compañía están preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos

La Administración de INMOBILIARIA MALENA INMOMALENA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para l

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Efectivo y equivalente de efectivo.- Representan el efectivo disponible en caja y fondos mantenidos y utilizados (sobregiro) en una cuentas medidos a su valor nominal.

Su objetivo principal es la venta al por mayor de artículos de bazar.

**Instrumentos financieros.**- La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en la secciones x y x en su totalidad , es como sigue:

a)

Los presentes estados Financieros de la Compañía están preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos

**Impuesto a las Ganancias-** El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

La Administración de INMOBILIARIA MALENA INMOMALENA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsab

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconce a partir de las diferencia entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondiente.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Culaquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Efectivo y equivalente de efectivo.- Representan el efectivo disponible en caja y fondos mantenidos y utilizados (sobregiro) en cinco cuentas medidos a su valor nominal.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (perdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuesto diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de la

**Instrumentos financieros.**- La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones x y x en su totalidad , es como sigue:

**a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** - La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales y no tiene intereses y son medidas al importe no descontado. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito n

**a) Beneficios de corto plazo**- se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo de los estados financieros y corresponden principalmente a:

**b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**- Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados.

**Participación de trabajadores:** es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes de impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente y se registra con cargo a los resultados del periodo.

**Inventario.**- Los inventarios de bienes se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método promedio ponderado.

**Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada

**Impuesto a las Ganancias**- El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

**Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de la diferencia entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondiente(con

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (perdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuesto diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de la

## **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO**

### **Beneficios a los empleados-**

**a) Beneficios de corto plazo**- se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo de los estados financieros y corresponden principalmente a:

**Participacion de trabajadores:** es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes de impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente y se registra con cargo a los resultados del periodo.

**Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada

**Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2016, bancos representan fondos mantenidos y utilizados en una cuenta corriente.

**Provisiones de Jubilación patronal y desahucio:** la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a la leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base a estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costo de Crédito Unitar

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias-** Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se entrega el producto y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor

**DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

**Costos por préstamo.-** Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

**DOCUMENTOS Y CUENTA POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS**

**CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

Cuentas x Cobrar Clientes Matriz	\$ 12,750.00
<b>TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTA POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS</b>	<b>\$ 12,750.00</b>

Al 31 de diciembre del 2016 clientes representan valores por cobrar por arriendos con vencimientos de hasta 60 días plazo que no generan intereses.

**PROPIEDADES Y EQUIPOS**

**PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Terrenos	\$ 194,353.31
Edificios/Instalaciones	\$ 431,896.03
Construcción en Proceso	\$ 16,639.49
Dep.Acum.Edificios e Instalaciones	-\$ 35,957.40
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>\$ 606,931.43</b>

## ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

liquidacion de impuestos	\$ 15.36
Impuesto a Renta por Pagar Corriente	\$ 3,146.23
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	\$ 94.21
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3,255.80</b>

Al 31 de diciembre del 2016 , bancos y sobregiros bancarios representan fondos mantenidos y utilizados en cuatros cuentas corrientes y una de ahorros de bancos locales mas tarjetas de creditos pendientes por recibir en la cuentas de la Empresa.

## OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Decimo Tercero (Bono Navideño)	\$ 36.34
Decimo Cuarto (Bono Escolar)	\$ 312.50
Vacaciones	\$ 202.82
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 551.66</b>

## CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Cuentas por Pagar a Terceros	594,874.32
Sueldos por Pagar	\$ 281.17
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 595,155.49</b>

## CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2016 clientes representan valores por cobrar por ventas de los productos que comercializa la Compañia con vencimientos de hasta 60 dias plazo que no generan intereses, adicional se mantienen cheques posfechados.

Al 31 de diciembre del 2016, representan valores por cobrar por ventas de los productos que comercializa la Compañía con vencimiento de hasta 30 dias plazo y no generan intereses.

## RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

**Reserva Legal.-** La Ley de Compañias requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo p

## PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provision para participación a trabajadores fueron como sigue:

15% Participación Trabajadores	\$ 578.90
--------------------------------	-----------

## **GASTOS DE ADMINISTRACION Y DISTRIBUCIÓN**

### **GASTOS DE ADMINISTRACION**

Sueldos	\$ 8,604.87
Aporte Patronal	\$ 959.44
IECE-SECAP	\$ 86.86
Decimo Tercer Sueldo	\$ 717.07
Decimo Cuarto Sueldo	\$ 529.53
Vacaciones	\$ 358.54
Fondo de Reserva	\$ 323.34
Alimentacion	\$ 797.10
Agua Potable	\$ 363.71
Suscripciones y Contribuciones	\$ 245.00
Mant. y Repar. Vehiculo	\$ 1,058.97
Honorarios Profesionales	\$ 76.86
Gastos Legales	\$ 52.50
Viajes Locales - Exterior	\$ 57.15
Flete y Correspondencia	\$ 10.32
Combustible	\$ 355.36
Suministro de Oficina	\$ 91.25
Otros Gastos Generales	\$ 462.33
Gastos de Gestion - Ejecu.	\$ 140.32
Reparacion y Mantenimiento Local	\$ 1,995.58
MANTENIMIENTO EDIFICIO	\$ 14,950.62
Bene - Cuerpo de Bombero	\$ 5.00
Alimentacion	\$ 130.13
Otros Materiales e Insumos	\$ 47.59
Agua Potable	\$ 962.18
Suscripciones y Contribuciones	\$ 240.00
Gastos de Gestión (Ejecut)	\$ 13.16
Comisiones Bancarias	\$ 5.85
Correspondencia Bancaria	\$ 3.44
Iva que se carga al Gasto	\$ 0.00
Otros Gastos Generales	\$ 17,911.61
Gasto Depreciacion	\$ 14,142.15
Edificio	\$ 44,884.19
Superintendencia de Compañía	\$ 476.60
Impuesto Predial	\$ 867.32

<b>TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>\$ 111,925.94</b>
--	----------------------

<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>\$ 111,925.94</b>
------------------------	----------------------

### **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparacion de este informe (23 de marzo del 2017), no se ha producido evenots que en opiniòn a la Administracion de la Compañía INMOBILIARA MALENA INMOMALENA S.A. pudieran tener un efecto importante sobre l

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Ordinaria y Universal de Accinostas el 23 de Marzo del 2017.

Atentamente,



Ing. José Peláez Moreno Tones  
Gerente  
KUMIX S.A.



C.P.A. Paola Villón Leoro  
Contador General