

**Inmobiliaria Lipsu S.A.**

---

Estados Financieros:  
Balance General  
Estado de Resultados Integral  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujo de Efectivo  
Políticas Contable Significativa  
Notas a los Estados Financieros

**De Acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera  
(NIIF) para PYMES**

Al 31 de Diciembre de 2015

**Inmobiliaria Lipsu S.A.**  
**Balance Generales**  
**(Expresados en Dólares)**

<b>Año terminado en Diciembre 31</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		100.00	100.00
Créditos Tributarios Impuestos		2,019.65	2,019.65
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2,119.65</b>	<b>2,119.65</b>
Activos fijos	Nota 1	114,499.89	121,509.74
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>116,619.54</b>	<b>123,629.39</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar		0.00	0.00
Obligaciones Patronales		0.00	0.00
Obligaciones Tributarias		0.00	0.00
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Prestamos de Accionistas	Nota 2	121,328.57	120,979.44
<b>Total pasivos No corrientes</b>		<b>121,328.57</b>	<b>120,979.44</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
	Nota 3		
Capital social		1,600.00	1,600.00
Reserva Legal		4.94	4.94
Reserva Capital		15,911.57	15,911.57
Perdida de Ejercicio Anteriores		-15,242.12	-7,883.15
Utilidad de Ejercicios Anteriores		375.55	375.55
Perdida del Ejercicio		-7,358.97	-7,358.97
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>-4,709.03</b>	<b>2,649.94</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>116,619.54</b>	<b>123,629.39</b>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los Estados financieros

---

**Inmobiliaria Lipsu S.A.**  
**Estado de Resultado Integral**  
**(Expresados en Dólares)**

---

<b>Año terminado en Diciembre 31</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ingresos:</b>		
Ventas Netas	0.00	0.00
<b>Total Ingresos</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Gastos:</b>		
Costo de Ventas		
Operacionales	0.00	0.00
Gastos Administrativos	0.00	0.00
Impuestos y contribuciones	349.12	349.12
Otros Gastos	0.00	0.00
Depreciaciones y Amortizaciones	7,009.85	7,009.85
Gastos Financieros		
<b>Total costo y Gastos</b>	<b>7,358.97</b>	<b>7,358.97</b>
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>-7,358.97</b>	<b>-7,358.97</b>
Trabajadores e impuesto a la renta	0.00	0.00
Participación de trabajadores	0.00	0.00
Reserva Legal	0.00	0.00
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>-7,358.97</b>	<b>-7,358.97</b>

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los Estados financieros**

**Inmobiliaria Lipsu S. A.**  
**Estados de Evolución del Patrimonio**  
**(Expresados en dólares)**

<b>Año terminado en Diciembre 31</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Capital social:</b>		
Saldo inicial	1,600.00	1,600.00
Aportes para futura Capitalizaciones		0.00
<b>Saldo final</b>	<b>1,600.00</b>	<b>1,600.00</b>
<b>Reservas</b>		
Saldo inicial	4.94	4.94
Otros resultados Integrales	15,911.57	15,911.57
<b>Saldo final</b>	<b>15,916.51</b>	<b>15,916.51</b>
<b>Utilidad acumuladas:</b>		
Saldo inicial	-14,866.57	-7,507.60
Transferencias de Utilidad		
Utilidad (pérdida) neta	-7,358.97	-7,358.97
<b>Saldo final</b>	<b>-22,225.54</b>	<b>-14,866.57</b>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>-4,709.03</b>	<b>2,649.94</b>

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los Estados financieros**

## Inmobiliaria Lipsu S. A.

### Conciliaciones de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto (Utilizado) en Actividad de Operación (Expresadas en dólares)

<b>Año terminado en Diciembre 31</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Utilidad</b>	<b>-7,358.97</b>	<b>-7,358.97</b>
Ajustes para conciliar la <b>utilidad (pérdida) neta</b> con el efectivo utilizado en actividad de operación:		
Depreciación	7,009.85	7,009.85
Amortización	0.00	0.00
Provisión cuentas incobrables	0.00	0.00
Participación a trabajadores	0.00	0.00
Impuesto a la Renta	0.00	0.00
<b>Cambios netos en activos y pasivos operativos:</b>		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar	0.00	0.00
(Incremento) disminución en inventarios	0.00	0.00
(Incremento) disminución en otros activos	0.00	0.00
(Incremento) disminución otras cuentas por pagar	-349.13	-349.13
(Incremento) disminución en beneficios empleados	0.00	0.00
<b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los Estados Financieros**

**La Compañía Inmobiliaria Lipsu S. A.**, fue constituida mediante escritura pública el 30 de Abril del 1999, en la ciudad de Guayaquil, Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad el 16 de Junio del 1999, con un plazo de duración de cincuenta años. Su actividad principal:

Actividades de Administración de Bienes Inmuebles

RUC No 0991514694001

Expediente No -84956

Dirección: Urdesa Central AV. Las Aguas 1102 y Jiguas

La Moneda Funcional es el Dólares.

## **2.- BASES DE PRESENTACION**

Los estados financieros de la compañía comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES**

## **3.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTOS**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre del 2015, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía.

Los estados financieros de la compañía, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES,

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de la compañía, al 31 de diciembre del 2015, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### **4.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

La Compañía debe revelar en resumen las políticas contables significativas las bases de medición utilizadas en la preparación de los estados financieros, y otras políticas contables que usara en el futuro de acuerdo a sus actividades que revisara en cada sección de **las Normas Internacional de Información Financiera para PYMES** la Medición Inicial y Medición Posterior de cada cuenta y redactarla.

Una política contable podría ser significativa debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía aún si los importes para el período en curso y períodos anteriores no son materiales.

Al decidir si se debería revelar una política contable particular, la gerencia considera si la revelación asistiría a los usuarios a entender la forma en que las transacciones, otros eventos y condiciones se reflejan en la situación financiera y la información sobre el rendimiento reportados. La revelación de políticas contables particulares resulta especialmente útil para los usuarios cuando dichas políticas se toman de las alternativas permitidas en las Normas e Interpretaciones.

- **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a un año.

- **Cuentas Comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas comerciales tienen un período de crédito promedio **menor a 0** días. Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de la venta estos valores se clasifica como activos no corrientes.

- **Propiedades, planta y equipo**

Los Inmuebles, planta y equipo se registran al costo al momento de su adquisición. La depreciación se determina sobre el valor de los activos utilizando el método de línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación

ITEM	Vida útil (en años)
Edificios	50
Vehículos	5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

- **Cuentas Comerciales por pagar y otras Cuentas por Pagar**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el transcurso del ejercicio económico que son reconocidas a valor de adquisición. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

- **Impuestos**

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

- **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 nunca son gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- **Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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.

- **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- **Beneficio a los Empleados - Participación a trabajadores**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

- **Venta de bienes**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

- **Prestación de servicios**

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

Los honorarios por instalaciones se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación de la instalación, determinado como la proporción del tiempo total estimado para instalar que haya transcurrido al finalizar cada período;

Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado

- **Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. 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.

- **Préstamos y Cuentas por Cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**Inmobiliaria Lipsu S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**Nota 1.- Activo Fijos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
<b>Edificios</b>		
Edificio (Propiedad en Guayaquil)	140,196.90	140,196.90
Edificio (Propiedad en Salinas)	0.00	0.00
<hr/>		
Menos depreciación acumulada	25,697.01	18,687.17
<hr/>		
	<b>114,499.89</b>	<b>121,509.74</b>

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<b>Costo:</b>		
Saldo inicial	140,196.90	140,196.90
Bajas	0.00	0.00
<hr/>		
Saldo final	140,196.90	140,196.90

**Inmobiliaria Lipsu S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en dólares)**

**Nota 2.- Préstamos a Accionistas**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Accionistas		
Salvador Rosa María del Pilar Verónica	60,838.85	60,192.32
Salvador Rosa Pía María	60,489.72	60,192.32
<hr/>		
<b>Saldo Final</b>	<b>121,328.57</b>	<b>120,384.64</b>

**Inmobiliaria Lipsu S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en dólares)**

**Nota 3.- Capital Social**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Capital Social		
Salvador Rosa María del Pilar Verónica	800.00	800.00
Salvador Rosa Pía María	800.00	800.00
	1,600.00	1,600.00

**Reservas**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Reserva Legal	4.94	4.94
Reservas por Superavit	15,911.57	15,911.57
Saldo final	15,916.51	15,916.51

**Resultados**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
<b>Resultados Acumulados</b>		
Perdidas de años anteriores	-15,242.12	-7,883.15
Utilidad años anteriores	375.55	375.55
<b>Resultados del Ejercicio</b>		
Perdida del ejercicio	-7,358.97	
Saldo final	-22,225.54	-7,507.60

## ***POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2.016***

Para el ejercicio 2.016, se continuó con los programas y proyecciones a fin de incentivar el crecimiento de la compañía especialmente basada en estrategias para mejorar nuestra participación en el mercado y por otra parte mantener una política racional para la reducción de gastos.

La administración recomienda que se realice un incremento de capital para mejorar la situación patrimonial de la compañía, con el fin de cumplir con los objetivos que persigue la misma.

Se contó con el apoyo de los accionistas para mantener la independencia en la gestión y la necesidad de tomar decisiones estratégicas de manera oportuna, claves para poder competir en igualdad de condiciones con el resto las compañías que prestan los mismos servicios en el país



**SR. JORGE EDUARDO POZO SALVADOR**  
Gerente General



**CPA. DENISSE CORONEL VERA**  
Contador  
RUC No 0924734023001  
Reg. No 49767