

**INMOBILIARIA EKKOME S.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

**INMOBILIARIA EKKOME S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**Cifras en dólares US**

**1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

INMOBILIARIA EKKOME S.A. (en adelante la "Compañía"), es una Compañía anónima, constituida en la ciudad de Guayaquil el 27 de diciembre de 1978. La actividad principal de la Compañía, es la compra, venta y explotación de bienes inmuebles.

El domicilio principal de la Compañía se encuentra en la parroquia 9 de octubre calle: Vélez 1202 y Machala, piso 2 oficina 102 de Guayaquil - Ecuador.

La Compañía tiene actual existencia jurídica y su plazo social concluye el 27 de diciembre de 2028. Al cierre del ejercicio económico 2016 refleja un capital social de US\$ 2000; Se encuentra inscrita en el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el No. 0990364303001 y, de igual forma, bajo el número de expediente 9617 en la Superintendencia de Compañías.

**2. BASES DE PREPARACION**

**Declaración de cumplimiento-**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (en adelante "NIIF para PYMES"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2016.

**Responsabilidad de la información-**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internaciona de Información Financiera para Pequeñas y Mediana Entidades (NIIF para PYMES) emitidos por el IASB.

**Base de medición-**

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**3. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus saldos financieros son los siguientes:

a) Efectivo en caja y bancos-

El efectivo reconocido en los estados financieros comprende los saldos bancarios y en caja. Estas partidas se registran al costo histórico.

b) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y documentos por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según las define la NIC 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2016.

#### **Préstamos y cuentas por cobrar**

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable.

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

#### **Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento**

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Despues de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2016.

#### **Activos financieros disponibles para la venta**

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquéllas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada en el estado de resultados integrales en la línea de costos financieros y eliminada de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado activo y/o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

La Compañía no tiene activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2016.

#### Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Exieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

## (ii) Pasivos financieros

### Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras, cuentas por pagar a relacionadas, y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

### Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

#### Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según la define la NIC 39. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

Al momento de su reconocimiento inicial, la Compañía no clasificó ningún pasivo financiero como al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2016.

#### Préstamos que devengan intereses

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado

de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

#### Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

#### (iii) Compensación de instrumentos financieros-

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

#### (iv) Valor razonable de los instrumentos financieros-

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos en cada fecha de reporte se determina mediante la referencia a los precios cotizados en el mercado o a las cotizaciones de precios de los agentes de bolsa (precio de compra para posiciones largas y precio de venta para posiciones cortas), sin ninguna deducción por costos de transacción.

En el caso de instrumentos financieros que no son negociados en un mercado activo, el valor razonable se determina usando técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir la comparación con transacciones de mercado recientes, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente igual, el análisis de flujo de fondos ajustado u otros modelos de valuación.

No ha habido cambios en las técnicas de valuación al 31 de diciembre de 2016.

#### c) Provisiones-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que

refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

d) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes al servicio prestado, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluirán a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago se realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

e) Costos y gastos-

Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan y se registran en los períodos en los cuales se relacionan.

f) Impuestos-

**Impuesto a las ganancias corriente**

El activo o pasivo por impuesto a las ganancias corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a las ganancias es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. Las tasas de impuesto a las ganancias y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2016.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a las ganancias respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

**Impuesto a las ganancias diferido.**

El impuesto a las ganancias para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la

disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permitan recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

#### **Impuesto sobre las ventas**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

#### **g) Contingencias-**

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

h) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

#### **4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS**

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y/o estimaciones significativos utilizados por la gerencia:

Estimación para cuentas incobrables-

La Compañía reconoce periódicamente en los resultados del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. La estimación se basa principalmente en la evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la probabilidad razonable de recuperación de los mismos, así como estimación realizada por la gerencia respecto a la resolución de disputas mantenidas con operadoras por el tráfico de llamadas.

Las políticas y procedimientos de cobranzas varían de acuerdo al crédito otorgado, recuperación histórica de la cartera y antigüedad de los vencimientos.

Las estimaciones de las cuentas de clientes se efectúan en base al cálculo del 100% de su cartera con antigüedad mayor a 90 días. Al 31 de diciembre de 2016, no hay valores pendientes por cobrar.

Impuestos

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. Dada la naturaleza del contrato de concesión a largo plazo y la complejidad de los acuerdos contractuales existentes, las diferencias que surjan entre los resultados reales y las suposiciones efectuadas, o por las modificaciones futuras de tales

suposiciones, podrían requerir ajustes futuros a los ingresos y gastos impositivos ya registrados. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, de existir, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

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

Incluye, al 31 de diciembre del 2016, los siguientes saldos en las siguientes cuentas bancarias:

		<b><u>2016</u></b>
Bancos		122,877
	<b>TOTAL</b>	<b>122,877</b>

## **6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2016, este rubro incluye los siguientes saldos:

		<b><u>2016</u></b>
Cuentas por cobrar no relacionadas		228,872
Otras cuentas por cobrar		897
	<b>TOTAL</b>	<b>229,769</b>

Esta cuenta por cobrar corresponde a transferencia de terreno de 761,25 m<sup>2</sup> a las Compañías Fractales Cia. Ltda. y Etinar S.A., mediante las siguientes condiciones de pago:

	<b>Valor en USD</b>
Pago al contado	200,000
Pagarés de USD25,000 (8 pagares)	200,000
Letra de cambio de USD33,913 (1)	33,913
Dos departamentos (piso 12 y 14)	302,087
	-----
	736,000
	=====

## **7. CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre del 2016, este rubro refleja los siguientes conceptos:

	<b><u>2016</u></b>
Cuentas por Pagar Proveedores	797
Impuesto a la renta	898
<b>TOTAL</b>	<b>1,695</b>
	=====

## **8. PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre del 2016, el patrimonio de los accionistas se conformaba de la siguiente manera:

	<b><u>2016</u></b>
Capital suscrito	2,000
Reserva Legal	6
Resultados acumulados por adopción de NIIF	194,649
Resultados acumulados	168,317
Utilidad del ejercicio	(14,020)
<b>Total patrimonio</b>	<b>350,951</b>
	=====

## **9. CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no presenta saldos clasificados como activos y pasivos contingentes y/o cuentas de orden.

## **10. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de presentación del informe de los estados financieros no se han generado eventos importantes que en opinión de la Administración de la Compañía hubieren tenido efectos significativos e importantes y que pudieran haber requerido ajustes a, o revelación en los estados financieros de INMOBILIARIA EKKOME S.A.

-----