

---

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

**Estados Financieros bajo Normas  
Internacionales de Información Financiera**

**Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**

**CON EL INFORME DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Estados de Resultados Integrales	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8-9
Notas a los estados financieros	10-42

### **Abreviaturas usadas:**

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	- Registro Único de Contribuyente
SRI	- Servicio de Rentas Internas
IESS	- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

---

## INFORME DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de  
INMOBILIARIA EMIBU S.A.:**

### **1. Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, estado de resultados integrales, estado de cambio en el patrimonio y el estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativa y otras notas explicativas. Los estados financieros de la compañía cortados al 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por nuestra firma cuyo informe con fecha 27 de marzo del 2019, y fue emitido sin salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, descritos en la sección "**Fundamentos de la Opinión**", presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**, al 31 de diciembre del 2019; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto de los accionistas y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera, así como con disposiciones establecidas por entes de control.

### **2. Fundamento de la opinión**

Hemos realizado nuestra auditoria de conformidad con las normas internacionales de auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en concordancia con el Código de Ética emitido por el "IASB", y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **3. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros**

La administración de **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración de **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**, es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como "Negocio en Marcha", revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. El Directorio o gobierno corporativo de la entidad es el responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

#### 4. Incertidumbre material relacionada con la Empresa en Funcionamiento.

Tal como se revela en la **Nota 21.2**, a los estados financieros de **INMOBILIARIA EMIBU S. A.**, el principal impacto del "efecto coronavirus", en el periodo 2020, será: en el valor de los activos de riesgos de la empresa; generando una importante disminución de los ingresos (por la falta de recuperación de su cartera, así como por la disminución de sus ventas), e incremento de gastos no deducibles (por el registro del deterioro de tales activos); estos asuntos indican la existencia de una incertidumbre material que pudiese afectar la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### 5. Cuestiones clave de la auditoría.

Excepto por la cuestión descrita en la sección "incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento", hemos determinado de que no existen otras cuestiones clave de la auditoría que deban ser comunicadas en nuestro informe.

#### 6. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; así como las disposiciones emitidas por SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, a través de su "REGLAMENTO SOBRE AUDITORIA EXTERNA", emitido mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 - Registro Oficial 879 de 11-nov.-2016:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido 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 un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría 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 eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa 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 una empresa en marcha.



- Evaluamos la presentación global, 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 su presentación razonable.

**7. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.**

Nuestro informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de retención y percepción; así como el Informe de Procedimientos Previamente Convenidos, sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, de **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria.

**CPA. IRMA ZAMBRANO MAYORGA**  
Representante Legal

**AUDICONT AUDITORES EXTERNOS C. LTDA.**  
SRNAE No. 1019

Dirección: Ciudadela la Alborada VI etapa Mz 501 solar # 20, Edificio Vitrin  
Fecha: Guayaquil 30 de abril de 2020

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018 (Expresados en Dólares)**

<b><u>Notas</u></b>	<b>ACTIVO</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
6	Efectivo y Equivalentes de Efectivo	757	7,482
7	Activos Financieros	245,045	167,045
8	Activos por Impuestos Corrientes	157,100	148,094
9	Servicios y Otros pagos Anticipados	-	1,206,295
	<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>US\$ 402,902</b>	<b>1,528,916</b>
	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
10	Propiedad Planta y Equipos	4,309,077	4,399,522
	<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4,309,077</b>	<b>4,399,522</b>
	<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>US\$ 4,711,979</b>	<b>5,928,439</b>
	<b>PASIVO</b>		
	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
11	Cuentas y Documentos por Pagar	154,636	306,411
12	Otras Obligaciones Corrientes	201,311	258,034
	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>US\$ 355,947</b>	<b>564,445</b>
	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
13	Anticipos Largo Plazo	-	100,546
	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>US\$ -</b>	<b>100,546</b>
	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>US\$ 355,947</b>	<b>664,991</b>
	<b>PATRIMONIO</b>		
14	Capital Suscrito y/o Asignado	5,000	5,000
	Aporte para Futuras Capitalizaciones	-	666,000
	Reserva Legal	2,500	2,500
	Superavit por Reavaluo de Propiedades	3,797,327	3,797,327
	Otras Reservas	275,014	275,014
	Resultados Acumulados	140,965	485,103
	Resultados del Ejercicio	135,226	32,503
	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>US\$ 4,356,032</b>	<b>5,263,448</b>
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>US\$ 4,711,979</b>	<b>5,928,439</b>

**Econ. CAROLINA TANDAZO  
APODERADA ESPECIAL**

**CPA. LUIS SANCHEZ FOUNES  
CONTADOR GENERAL**

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018 (Expresados en Dólares)**

---

<b><u>INGRESOS</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Ingresos Operacionales	580,751	636,095
<b>Utilidad operativa</b>	<b>US\$ 580,751</b>	<b>636,095</b>
 <b><u>GASTOS</u></b>		
Gastos Administrativos	345,123	602,797
Gastos Financieros	708	592
Otros Gastos	53,525	202
<b>Total gastos</b>	<b>US\$ 399,356</b>	<b>603,591</b>
 <b>Resultado antes de Impuesto a la Renta</b>	 <b>US\$ 181,395</b>	 <b>32,503</b>
  (-) Impuesto a la Renta	  (46,169)	  -
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>US\$ 135,226</b>	<b>32,503</b>



---

Econ. CAROLINA TANDAZO  
APODERADA ESPECIAL



---

CPA. LUIS SANCHEZ FOUNES  
CONTADOR GENERAL

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018 (Expresados en Dólares)**

<u>Movimiento de Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes F. Capitalizaciones</u>	<u>Reserva</u>		<u>Superavit Reavalúo</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
			<u>Legal</u>	<u>Otras</u>				
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	<b>5,000</b>	-	<b>2,500</b>	<b>275,014</b>	<b>3,797,327</b>	<b>408,267</b>	<b>63,769</b>	<b>4,551,877</b>
Traspaso a resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	63,769	(63,769)	-
Aportes para Futuras Capitalizaciones	-	666,000	-	-	-	-	-	666,000
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	32,503	32,503
Ajuste	-	-	-	-	-	13,067	-	13,067
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>5,000</b>	<b>666,000</b>	<b>2,500</b>	<b>275,014</b>	<b>3,797,327</b>	<b>485,103</b>	<b>32,503</b>	<b>5,263,448</b>
Traspaso a resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	32,503	(32,503)	-
Decreto de dividendos	-	-	-	-	-	(342,049)	-	(342,049)
Devolución de aportes según acta de Accionistas	-	(666,000)	-	-	-	-	-	(666,000)
Regularización de Cuentas	-	-	-	-	-	(34,593)	-	(34,593)
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	135,226	135,226
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>5,000</b>	-	<b>2,500</b>	<b>275,014</b>	<b>3,797,327</b>	<b>140,965</b>	<b>135,226</b>	<b>4,356,032</b>



**Econ. CAROLINA TANDAZO  
APODERADA ESPECIAL**



**CPA. LUIS SANCHEZ FOUNES  
CONTADOR GENERAL**

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018 (Expresados en Dólares)**

---

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b><u>DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Activos Financieros y cobros del periodo	502,751	1,947,652
Activos por Impuesto Corriente	(9,006)	(80,163)
Servicios y Otros Pagos Anticipados	1,206,295	(1,133,573)
Cuentas por Pagar y Pagos	(468,686)	(1,387,510)
Otras Obligaciones Corrientes	(56,723)	69,655
Impuesto a la Renta 2019	(46,169)	-
<b>US\$</b>	<b>1,128,462</b>	<b>(583,939)</b>
<b><u>DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Adiciones de Activo Fijo	8,000	(204,000)
<b>US\$</b>	<b>8,000</b>	<b>(204,000)</b>
<b><u>DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Regularización de cuentas	(34,593)	100,546
Cuentas por pagar Relacionadas	(100,545)	-
Decreto de dividendos	(342,049)	13,067
Aporte para Futura Capitalización	(666,000)	666,000
<b>US\$</b>	<b>(1,143,187)</b>	<b>779,613</b>
<b>TOTAL, FLUJO NETO DE ACTIVIDADES</b>	<b>(6,725)</b>	<b>(8,326)</b>
Saldo del Efectivo al Inicio del Periodo	7,482	15,808
<b>US\$</b>	<b>757</b>	<b>7,482</b>



---

**Econ. CAROLINA TANDAZO  
APODERADA ESPECIAL**



---

**CPA. LUIS SANCHEZ FOUNES  
CONTADOR GENERAL**

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>CONCILIACIÓN:</u></b>		
Saldo de Activos Financieros - inicio del periodo	167,045	1,478,602
Ventas del periodo	580,751	636,095
Saldo de Activos Financieros - al final del periodo	<u>(245,045)</u>	<u>(167,045)</u>
	<b>502,751</b>	<b>1,947,652</b>
Saldo de cuentas por pagar al inicio del periodo	306,411	1,105,559
Pagos del periodo	316,911	522,116
Saldo de cuentas por pagar al final del periodo	<u>(154,636)</u>	<u>(240,164)</u>
	<b>468,686</b>	<b>1,387,510</b>
<b>Neto entre Cobros y Pagos</b>	<b>34,065</b>	<b>560,142</b>
Activos por Impuesto Corriente	(9,006)	(80,163)
Servicios y Otros Pagos Anticipados	1,206,295	(1,133,573)
Otras Obligaciones Corrientes	(56,723)	69,655
Impuesto a la Renta 2019	(46,169)	-
Adiciones de Activo Fijo	8,000	(204,000)
Regularización de cuentas	(34,593)	100,546
Cuentas por pagar relacionadas	(100,545)	-
Decreto de dividendos	(342,049)	13,067
Aporte para Futura Capitalización	<u>(666,000)</u>	<u>666,000</u>
<b>TOTAL, FLUJO NETO DE ACTIVIDADES</b>	<u><u>(6,725)</u></u>	<u><u>(8,326)</u></u>



---

**Econ. CAROLINA TANDAZO  
APODERADA ESPECIAL**



---

**CPA. LUIS SANCHEZ FOUNES  
CONTADOR GENERAL**

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

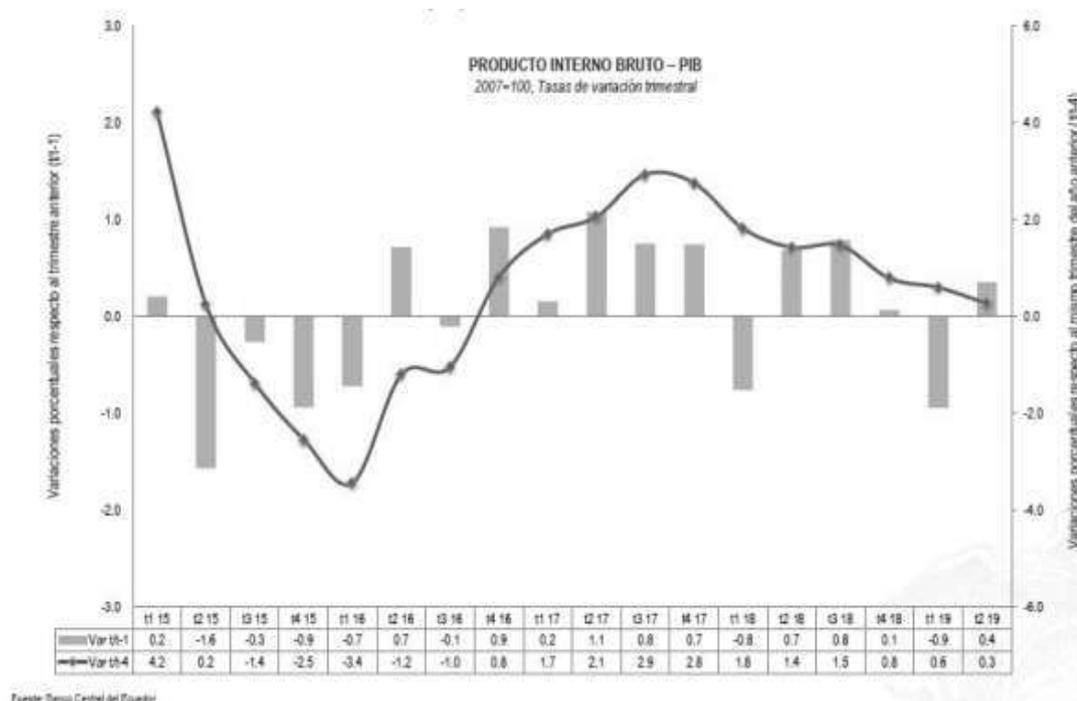
**INMOBILIARIA EMIBU S.A.** Se constituyó, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Segundo de Guayaquil, Doctor Jorge Jara Grau, el 9 de Julio de mil novecientos ochenta y dos, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 24 de Agosto de mil novecientos ochenta y dos, la principal actividad económica que desarrolla es la “**Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles**”.

La compañía **INMOBILIARIA EMIBU S. A.**, fue adquirida por la sociedad International Schools Partnership y puesta a disposición de ISP Ecuador Limited y ISP Chile Limited; sociedades constituidas y existentes en el Reino Unido, inscritas con el número 11938233 en el Registro de Sociedades de Inglaterra y Gales según Certificado Notariado con Apostillado No. APO-1643695, emitido por la notaría pública Sara Helen Dodd en la ciudad de Londres el 13 de septiembre del 2019, certifica al señor Darren Mee de nacionalidad Inglesa como representante legal de ambas compañías.

### **2. SITUACIÓN ECONÓMICA DEL ECUADOR PERIODO 2019:**

Estadísticas macroeconómicas presentadas por el Banco Central del Ecuador a diciembre 2019:

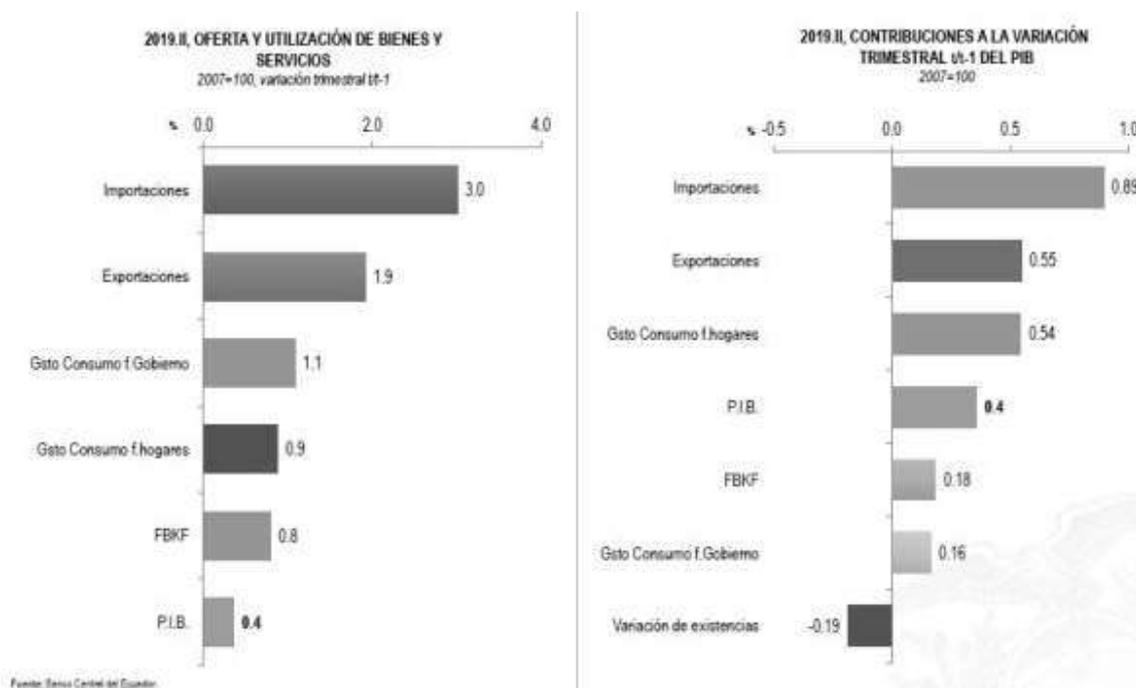
**ECUADOR CRECIÓ EN 0.3% EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019** En el segundo trimestre de 2019, el PIB mostró una variación positiva de 0.3% respecto al segundo trimestre de 2018 (t/t-4) y registró una variación de 0.4%, en relación con el trimestre anterior (t/t-1).



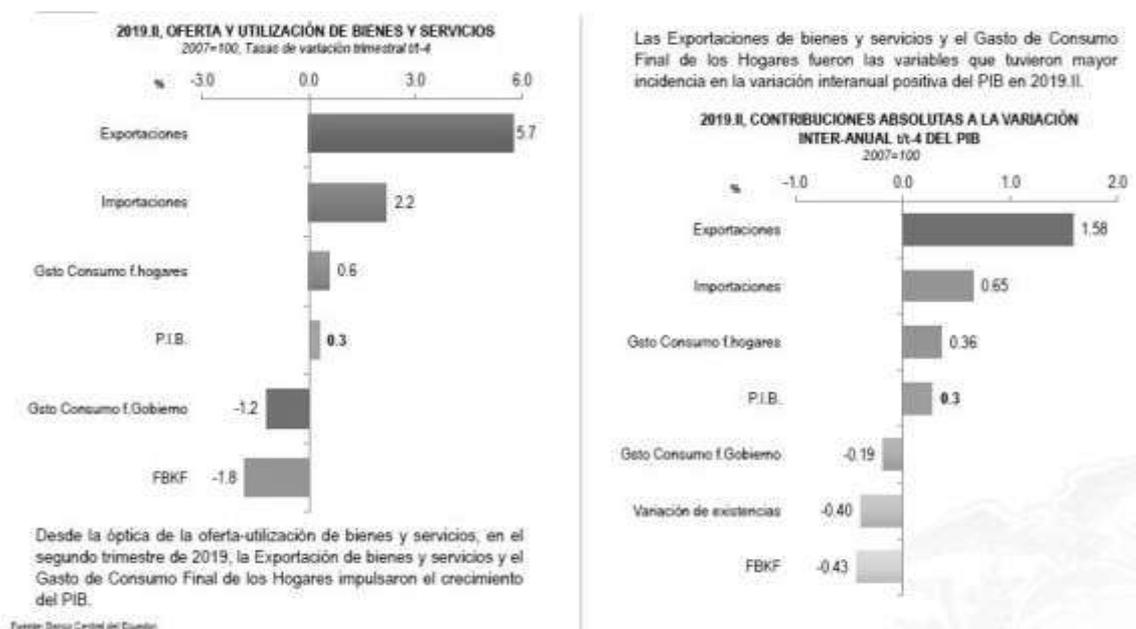
# INMOBILIARIA EMIBU S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

### OFERTA UTILIZACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, VARIACIÓN TRIMESTRAL (t/t-1)



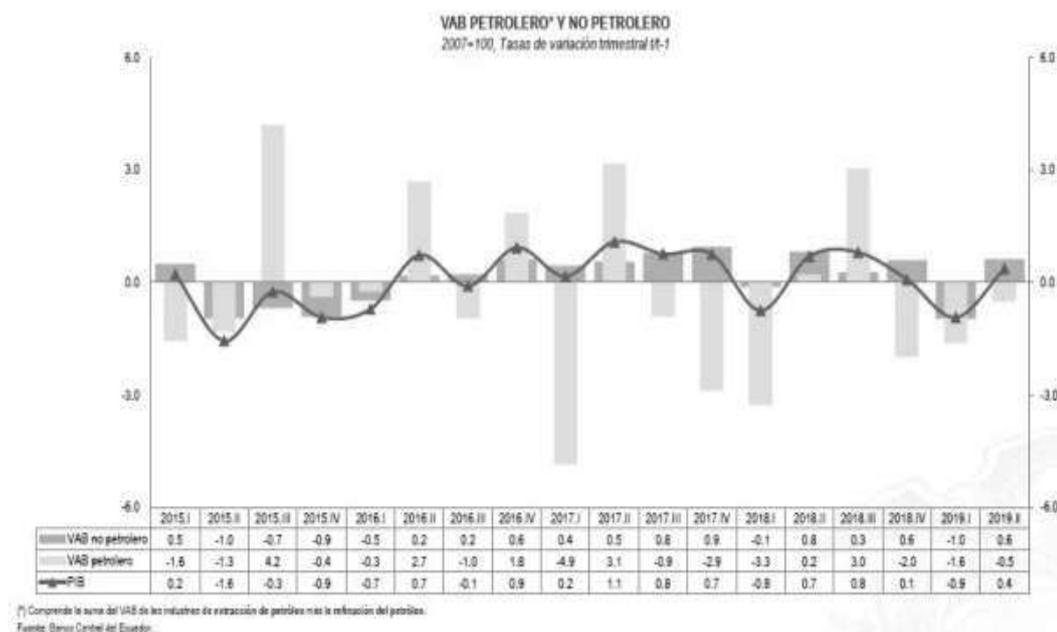
### OFERTA UTILIZACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, VARIACIÓN INTERANUAL (t/t-4):



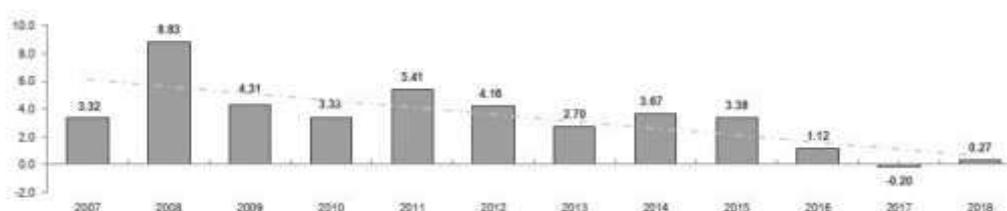
# INMOBILIARIA EMIBU S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

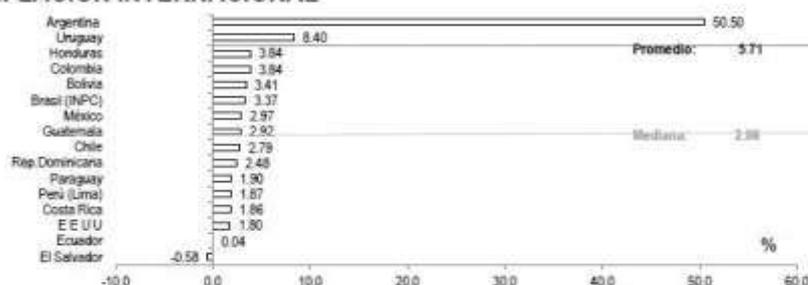
**VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL VALOR AGREGADO BRUTO PETROLERO (\*) Y NO PETROLERO:** Tasas de variación trimestral t/t-1; Comprende la suma del VAB de las industrias de extracción de petróleo más la refinación del petróleo. En el segundo trimestre de 2019, la variación trimestral (t/t-1) del PIB fue de 0.4%, en ese sentido el VAB No Petrolero registró una tasa de variación de 0.6%, mientras que el VAB Petrolero fue de -0.5%.



### INFLACIÓN ANUAL DEL IPC A DICIEMBRE DE CADA AÑO Porcentajes, 2007 – 2018:



### INFLACIÓN INTERNACIONAL



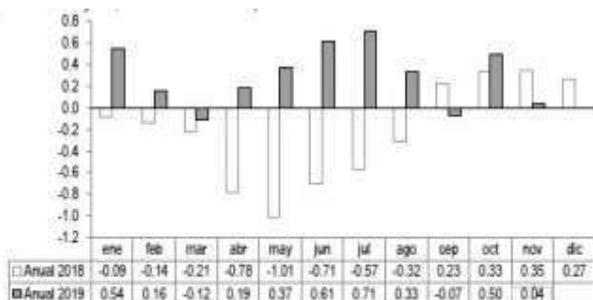
En noviembre de 2019, la inflación anual del Ecuador es una de las más bajas de la región.\*

Fuente: Bancos Centrales e Institutos de Estadística; para México la fuente es <https://es.inflacion.eustat.es/de-inflacion/mexico/inflacion-mexico.aspx>, para Chile la fuente es <https://es.inflacion.eustat.es/de-inflacion/chile/inflacion-chile.aspx>.  
\*La información de inflación anual de Estados Unidos, Chile, República Dominicana y Argentina corresponde a octubre de 2019.

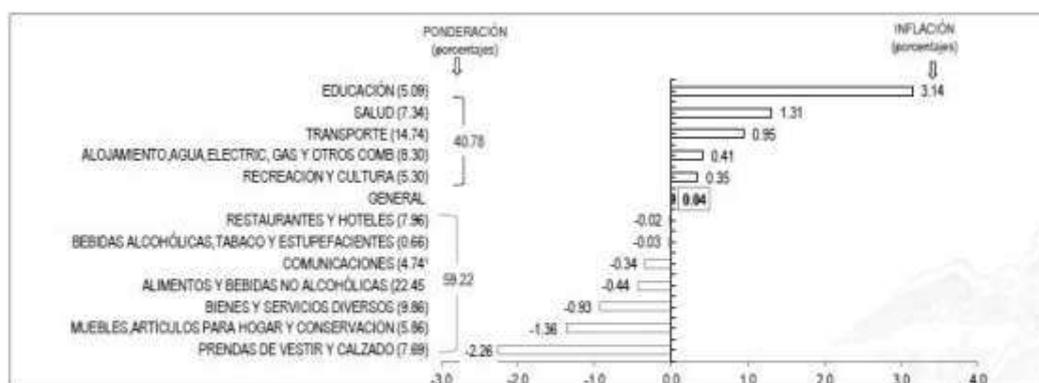
# INMOBILIARIA EMIBU S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

### INFLACIÓN ANUAL DEL IPC Y POR DIVISIONES DE BIENES Y SERVICIOS (Porcentajes, 2018 – 2019):

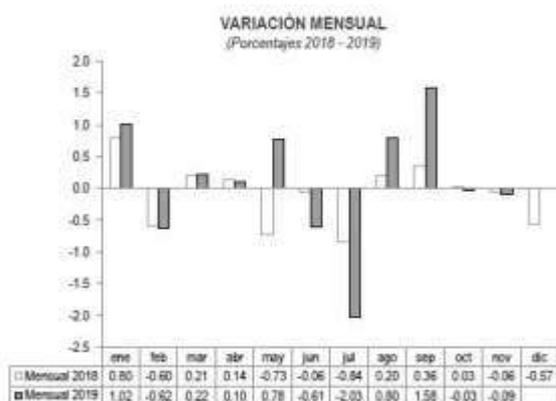


En noviembre de 2019 la variación anual de precios fue de 0.04%; por divisiones de bienes y servicios, 5 agrupaciones que ponderan el 40.78% presentaron variaciones positivas, siendo *Educación y Salud* las de mayor porcentaje. En las restantes 7 agrupaciones que en conjunto ponderan el 59.22% se registró resultados negativos, siendo *Prendas de vestir y calzado* y *Muebles y artículos para el hogar y la conservación del hogar* las de mayor porcentaje.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos.

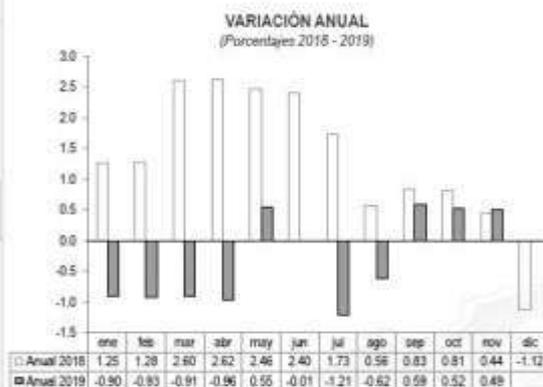
### IPP DE DISPONIBILIDAD NACIONAL:



En noviembre de 2019 la variación mensual del IPP por segundo mes consecutivo fue negativa en 0.09%. Por secciones, la mayor variación negativa fue la de *Productos de la Agricultura, silvicultura y pesca* en 0.65% y fue levemente negativa la de *Metálicos, maquinaria y equipo* en -0.01%.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos.

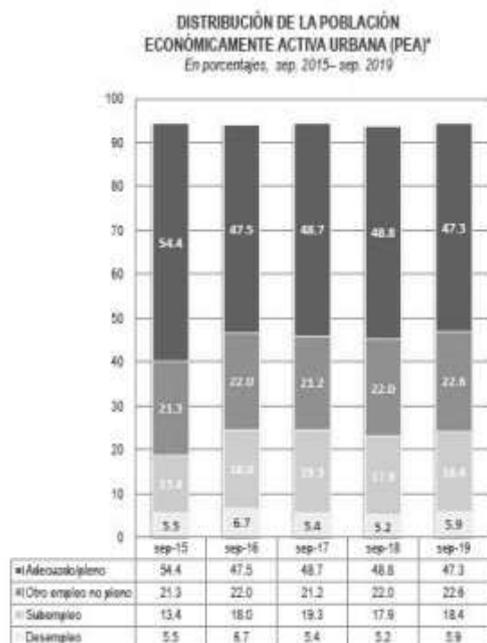
La variación anual del IPP fue de 0.49%; al interior de este indicador la mayor variación positiva fue la de la sección de *Otros bienes transportables* en 3.44%; las restantes 3 secciones que se analiza fueron negativas.



# INMOBILIARIA EMIBU S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

**EL 29.68% DE EMPLEOS A NIVEL NACIONAL ESTÁN EN LA RAMA “AGRICULTURA, GANADERÍA, CAZA Y SILVICULTURA Y PESCA”.**



(\*) No incluye las categorías: Empleo no clasificado y Empleo no remunerado.  
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos.

**EMPLEO POR RAMA DE ACTIVIDAD\***  
En porcentajes, sep. 2018 – sep. 2019

RAMAS DE ACTIVIDAD	sep. 2018	sep. 2019
A. Agricultura, ganadería caza y silvicultura y pesca	29.35%	29.68%
C. Industrias manufactureras	10.33%	9.99%
F. Construcción	6.09%	5.76%
G. Comercio, reparación vehiculos	18.02%	18.55%
H. Transporte y almacenamiento	5.30%	5.38%
I. Actividades de alojamiento y servicios de comida	6.47%	6.55%
N. Actividades y servicios administrativos y de apoyo	2.67%	2.97%
O. Administración pública, defensa y seguridad social	2.86%	1.55%
P. Enseñanza	4.18%	3.98%
Q. Actividades, servicios sociales y de salud	2.60%	2.62%
S. Otras actividades de servicios	2.64%	2.75%
T. Activables en hogares privados con servicio doméstico	2.70%	2.59%
Otros*	6.00%	5.63%
TOTAL	100.0%	100.0%

\* Incluye B. Explotación de minas y canchales; D. Suministro de electricidad, gas, aire acondicionado; E. Distribución de agua, alcantarillado; J. Información y comunicaciones; K. Actividades financieras y de seguros; L. Actividades inmobiliarias; M. Actividades profesionales, científicas y técnicas; R. Artes, entretenimiento y recreación; U. Actividades de organizaciones estudiantiles.

## RESUMEN NACIONAL URBANO DE LOS INDICADORES DE MERCADO LABORAL Porcentajes, septiembre 2015 – septiembre 2019

### CLASIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA DEL ECUADOR

CLASIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN	sep. 15	sep. 16	sep. 17	sep. 18	sep. 19
Población en Edad de Trabajar (PET)	71.0%	71.5%	72.2%	72.6%	72.6%
Población Económicamente Activa (PEA)	65.3%	66.3%	66.0%	65.2%	64.6%
Empleo	94.5%	93.3%	94.6%	94.8%	94.1%
Adecuado	54.4%	47.5%	48.7%	48.8%	47.3%
Otro empleo no pleno	21.3%	22.0%	21.2%	22.0%	22.8%
No remunerado	4.8%	5.4%	5.2%	5.3%	4.9%
Empleo no clasificado	0.7%	0.4%	0.3%	0.9%	0.9%
Subempleo	13.4%	18.0%	19.3%	17.9%	18.4%
Por insuficiencia de tiempo de trabajo	11.2%	15.0%	15.6%	14.6%	15.6%
Por insuficiencia de ingresos	2.2%	2.9%	3.7%	3.3%	2.8%
Desempleo	5.5%	6.7%	5.4%	5.2%	5.9%
Población Económicamente Inactiva (PEI)	34.7%	33.7%	34.0%	34.8%	35.4%

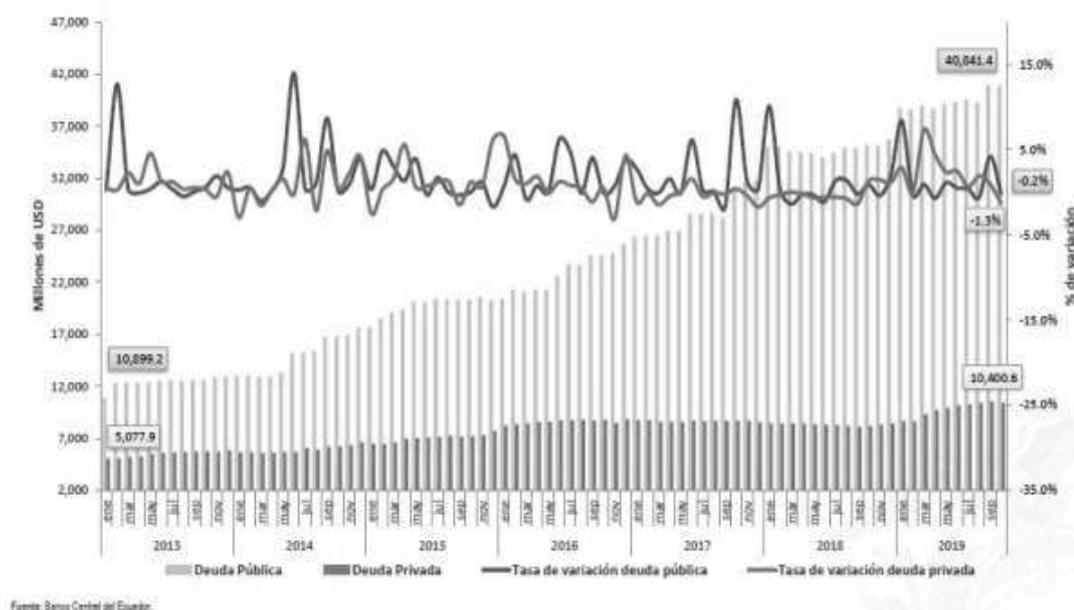
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos.  
Elaboración: Banco Central del Ecuador.

# INMOBILIARIA EMIBU S.A.

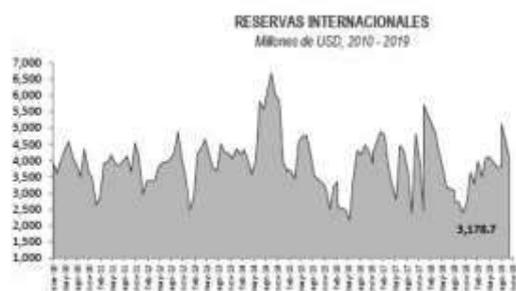
## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

### SALDO DE LA DEUDA EXTERNA TOTAL, PÚBLICA Y PRIVADA 2013 – 2019, octubre:

En octubre de 2019, el saldo de la deuda externa pública ascendió a USD 40,841.4 millones y la deuda externa privada a USD 10,400.6 millones. Estas cifras comparadas con las registradas en el mes de septiembre de 2019, muestran que la tasa de variación (t/t-1) de la deuda externa pública fue de -0.2 % y la tasa de la deuda externa privada de -1.3 %.



### RESERVAS INTERNACIONALES Saldo a fin de mes, ene. 2010 – noviembre 2019:



Al 30 de noviembre de 2019, las Reservas Internacionales registraron un saldo de USD 3,178.7 millones.

Por concepto de Inversión Doméstica, hasta noviembre de 2019 el BCE colocó USD 9,097.8 millones, de los cuales las entidades financieras públicas pagaron por concepto de capital USD 7,606.5 millones.

Fuente: Banco Central del Ecuador.

### MONTO DE INVERSIÓN DOMÉSTICA Millones de USD, noviembre 2019

EMISOR	MONTO INICIAL	PAGO CAPITAL	MONTO INVERTIDO
BdE	1,965.9	1,425.1	570.8
PACÍFICO	175.0	175.0	0.0
Bd / PACÍFICO PROGRAMA DE VIVIENDA	268.4	268.4	0.0
BANECUADOR	2,114.0	1,888.0	250.0
CFR	3,961.3	5,271.4	600.4
CONAFIPS	582.8	582.7	0.1
<b>TOTAL</b>	<b>9,097.8</b>	<b>7,606.5</b>	<b>1,431.5</b>

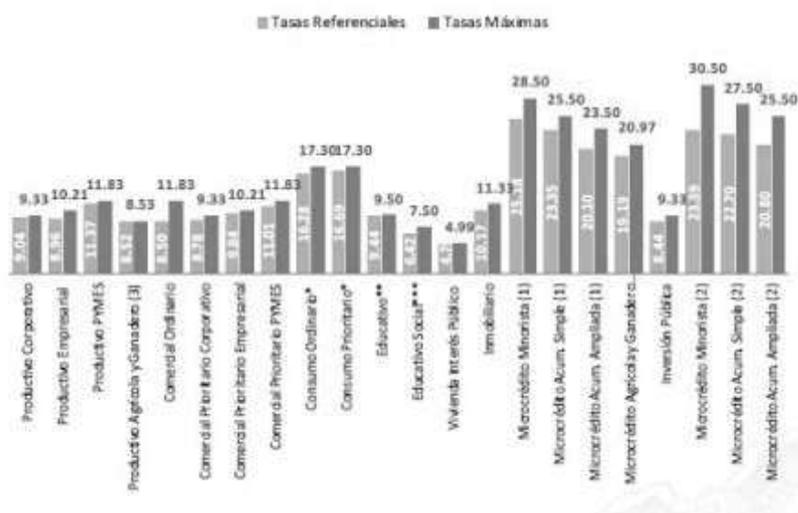
# INMOBILIARIA EMIBU S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

### TASAS DE INTERÉS VIGENTES:

La Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que incluye las resoluciones 043-2015-F de 5 de marzo de 2015, 044-2015-F de 1 de abril de 2015 y 059-2015-F de 16 de abril de 2015, establece las normas de segmentación de cartera de créditos de las entidades del Sistema Financiero Nacional y las normas que regulan la fijación de las tasas de interés activas efectivas máximas.

Segmento	Tasas Referenciales dic-19	Tasas Máximas dic-19
Productivo Corporativo	9.04	9.33
Productivo Empresarial	8.96	10.21
Productivo PYMES	11.37	11.83
Productivo Agrícola y Ganadero (3)	8.52	8.53
Comercial Ordinario	9.50	11.83
Comercial Prioritario Corporativo	8.78	9.33
Comercial Prioritario Empresarial	9.64	10.21
Comercial Prioritario PYMES	11.01	11.83
Consumo Ordinario*	16.28	17.30
Consumo Prioritario*	16.69	17.30
Educativo**	9.44	9.50
Educativo Social**	6.42	7.50
Vivienda Interés Público	4.70	4.99
Inmobiliario	10.17	11.33
Microcrédito Minorista (1)	20.18	28.50
Microcrédito Acum. Simple (1)	23.35	25.50
Microcrédito Acum. Ampliada (1)	20.10	23.50
Microcrédito Agrícola y Ganadero (3)	16.19	20.97
Inversión Pública	8.44	9.33
Microcrédito Minorista (2)	23.36	26.50
Microcrédito Acum. Simple (2)	22.70	27.50
Microcrédito Acum. Ampliada (2)	20.80	25.50



### INGRESOS DEL SPNF enero - septiembre: 2018 – 2019:

	millones of USD		% de crecimiento	% del PIB	
	2018 a	2019 b		2018	2019
<b>INGRESOS TOTALES</b>	<b>28.697.6</b>	<b>27.971.6</b>	<b>-2.5</b>	<b>26.7</b>	<b>25.6</b>
<b>Petroleros</b>	<b>5.901.2</b>	<b>6.071.7</b>	<b>2.9</b>	<b>5.5</b>	<b>5.6</b>
<b>No Petroleros</b>	<b>28.342.9</b>	<b>19.883.4</b>	<b>-2.3</b>	<b>18.9</b>	<b>18.2</b>
Ingresos tributarios	11.180.0	11.180.5	0.0	10.4	10.2
IVA	4.706.4	4.782.0	1.1	4.4	4.4
ICE	743.5	679.2	-8.6	0.7	0.6
A la renta	3.338.4	3.445.2	3.2	3.1	3.2
Arancelarios	1.148.0	1.078.4	-5.9	1.1	1.0
Otros impuestos	1.243.8	1.215.7	-2.3	1.2	1.1
Contribuciones Seguridad Social	4.180.7	4.276.8	2.3	3.9	3.9
Otros	4.982.1	4.426.1	-11.2	4.6	4.1
<b>Resultado operacional emp. Púb. no financ.</b>	<b>2.453.5</b>	<b>2.016.5</b>	<b>-17.8</b>	<b>2.3</b>	<b>1.8</b>

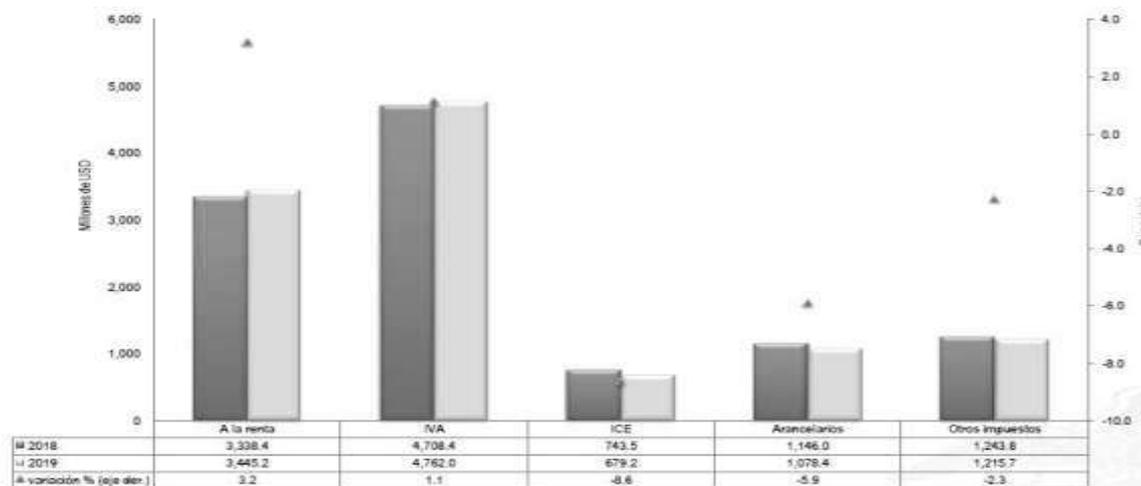


Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas, entidades del Sector Público no Financiero Banco Central del Ecuador

# INMOBILIARIA EMIBU S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

### RECAUDACIÓN DE PRINCIPALES IMPUESTOS INTERNOS enero - septiembre: 2018 - 2019:



Nota: En otros impuestos se incluye el impuesto a la Salud de Dólar.

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas, entidades del Sector Público no Financiero y Banco Central del Ecuador.

**Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas - Banco Central del Ecuador.**

### EXPECTATIVAS DE RECESIÓN POR PANDEMIA DE CORONAVIRUS COVID-19:

Al igual que en la región, la posición económica del Ecuador era complicada antes de la llegada de la pandemia. Según datos del Banco Central del Ecuador, la economía ecuatoriana creció a un ritmo acelerado entre 2010 y 2014, impulsada por el auge en el precio de los commodities, alcanzando una tasa promedio de crecimiento anual de 5,15%. Esta tendencia se revirtió a partir de 2015, debido a la caída en los precios del petróleo, la reducción del margen fiscal, la apreciación del dólar en los mercados internacionales, y la contracción en los niveles de inversión. Este comportamiento se acentuó para 2016, con una contracción de 1,23% al cierre del año, impulsada por el terremoto en la Costa que afectó a diversos sectores económicos y contrajo la actividad productiva. Para 2017 el PIB real del Ecuador presentó una recuperación de 2,37%, y al cierre de 2018 el crecimiento económico en el país fue de 1,29%. No obstante, al cierre de 2019 la economía ecuatoriana creció solamente en 0,05% afectada por la consolidación fiscal ante el déficit elevado y el compromiso de ajuste realizado ante el FMI, así como por los disturbios sociales evidenciados durante el último trimestre del año, que le costaron al país 0,1 puntos porcentuales en el crecimiento.

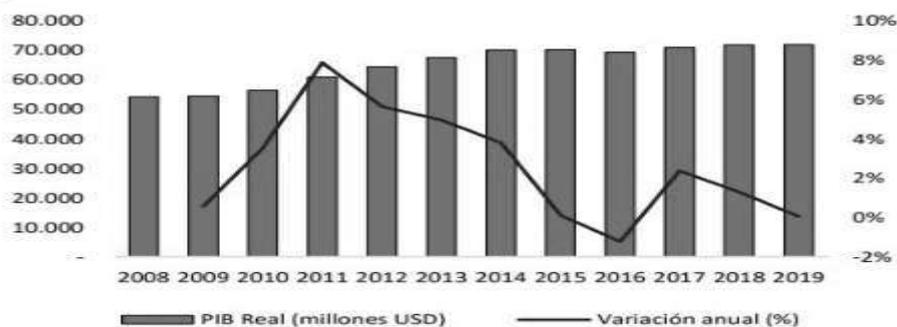


Gráfico 5: Evolución PIB Real en Ecuador.

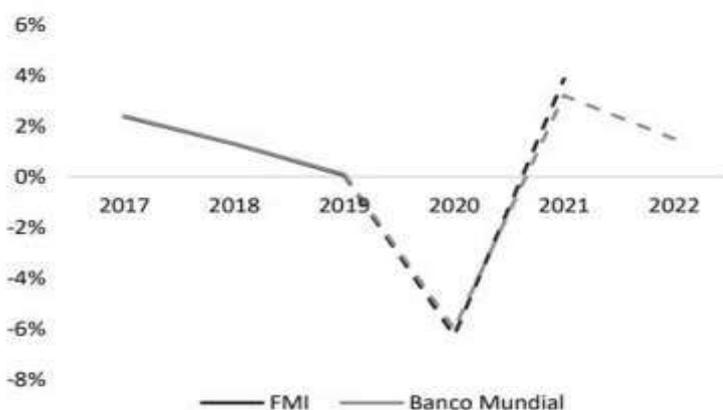
Fuente: Banco Central del Ecuador; Elaboración: Global Ratings

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

La economía debilitada al cierre de 2019, junto con el impacto de la caída en los precios del petróleo durante el primer trimestre de 2020, forjaron un escenario difícil para el Ecuador. Previo a la pandemia, organismos multilaterales proyectaban un crecimiento de 0,2% en el país para 2020, como consecuencia de la disminución en el volumen de ventas y en el consumo privado. Actualmente, el Banco Mundial proyecta una contracción de 6,0% para 2020, mientras que Fondo Monetario Internacional estima una caída de 6,3% en la economía nacional. El Ecuador será la tercera economía con peor desempeño en el continente americano, antecedida únicamente por Venezuela (-15,0%), que afronta un escenario precario desde hace varios años, y por México (-6,6%). A pesar de que el Gobierno respondió rápidamente a las primeras señales de la crisis, desequilibrios fiscales y el acceso limitado a financiamiento limitaron el tamaño y el alcance de las medidas de respuesta. Conforme la crisis se desvanezca y las restricciones a la oferta y demanda se levanten, se espera una recuperación de la economía a partir de 2021, impulsada también por reformas que impulsen la inversión. Específicamente, el Fondo Monetario Internacional estima un crecimiento económico de 3,86% en 2021, mientras que el Banco Mundial proyecta un crecimiento de 3,20% para dicho periodo, que se reducirá a 1,5% para 2022



**Gráfico 6:** Previsiones de crecimiento para el Ecuador.  
**Fuente:** FMI y Banco Mundial; **Elaboración:** Global Ratings

Los primeros efectos de la crisis se empezaron a evidenciar a partir de la paralización económica y las restricciones de movilidad implementadas durante la segunda mitad de marzo. De acuerdo con un estudio del Banco Mundial basado en tecnologías de geolocalización, las visitas a tiendas minoristas y a centros de recreación cayeron entre 80% y 90% en el mes de marzo, mientras que las visitas a los lugares de trabajo se contrajeron en 70%. Asimismo, la actividad industrial, medida a través de la emisión de dióxido de nitrógeno, se contrajo entre 1% y 10%. Este indicador guarda una estrecha correlación con la contracción del Producto Interno Bruto.

#### **DESPLOME EN EL PRECIO DE COMMODITIES POR PANDEMIA DE CORONAVIRUS COVID-19**

En el caso particular de Ecuador, los ingresos petroleros constituyen la principal fuente de ingresos para el Estado, al ser el quinto mayor productor sudamericano de crudo. Sin embargo, su producción en los mercados internacionales es marginal, por lo cual no tiene mayor influencia sobre los precios y, por lo tanto, sus ingresos por la venta de este commodity están determinados por el precio internacional del petróleo.

# INMOBILIARIA EMIBU S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

Los últimos datos disponibles señalan una disminución en el precio del crudo ecuatoriano entre los meses de diciembre y febrero. Específicamente, para febrero de 2020 el precio promedio de la canasta de crudo Oriente y crudo Napo fue de USD 44,60 por barril, el cual supone una disminución de 12,53% con respecto al precio promedio registrado durante el mes de enero. Adicionalmente, se debe considerar que, debido a la calidad y a las características del crudo ecuatoriano, este se comercializa con descuento en los mercados internacionales.

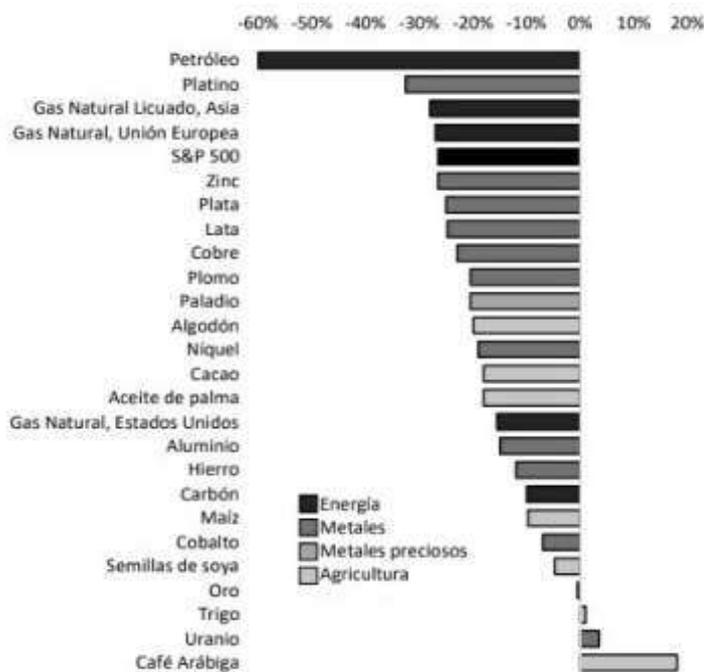


Gráfico 7: Impacto del Covid-19 en los precios de commodities.

Fuente: Fondo Monetario Internacional; Elaboración: Global Ratings

A partir de agosto del 2019, el diferencial entre el precio promedio del petróleo WTI y el de la canasta de crudo ecuatoriano mantuvo una tendencia creciente, y alcanzó los USD 6,00 para febrero de la demanda. Esto repercutió en una guerra de precios entre los principales exportadores de crudo, Arabia Saudita y Rusia, con el objetivo de ganar participación de mercado. Ante esta decisión, el precio del petróleo cayó en 25% entre el 6 y el 9 de marzo. Con el objetivo de ayudar a los productores estadounidenses ante la caída precipitada en los precios del petróleo, Donald Trump anunció que compraría 77 millones de barriles para las reservas estratégicas de Estados Unidos, pero ante la oferta creciente por parte de Arabia Saudita, los precios mantuvieron la tendencia a la baja. El domingo 20 de abril, los países de la OPEP+ acordaron recortar la producción diaria de petróleo en 10 millones de barriles a partir del mes de mayo. No obstante, la demanda de crudo sigue cayendo diariamente, y la OPEP estimó una disminución de 6,85 millones de barriles diarios en el consumo mundial de crudo para 2020, por lo cual aún después de los recortes acordados en la producción, existirá una sobreoferta.

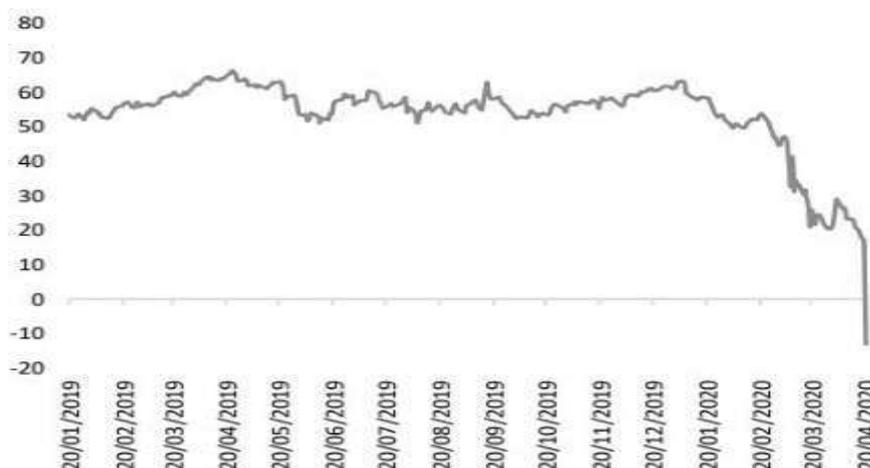
## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

El lunes 20 de abril los precios del petróleo se desplomaron a niveles históricos, llegando incluso a cotizarse en números negativos, debido al exceso de oferta en el mercado y la dificultad para almacenar los altos excedentes.



**Gráfico 8:** Evolución precio del petróleo WTI.

**Fuente:** MacroTrends; **Elaboración:** Global Ratings

**Fuente:** GLOBAL RATINGS Calificadora de Riesgos.

### **3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Base de presentación.** - Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2019 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

**A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:**

**Efectivo y Equivalentes al Efectivo.** - Incluye dinero efectivo y depósito en bancos disponibles.

**Activos financieros.** - Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.**  
Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.**  
Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- **Activos financieros disponibles para la venta.**  
Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

**Cuentas y documentos por cobrar.** - Las partidas por cobrar corresponden principalmente a la “**Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles**”. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

**Provisión para cuentas incobrables.** - La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes. Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total. Los auditores externos en los dictámenes que emitan y como parte de las responsabilidades atribuidas a ellos en la Ley de Régimen Tributario Interno, deberán indicar expresamente la razonabilidad del deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables y de los valores sobre los cuales se realizaron los cálculos correspondientes por deterioro.

**Los impuestos diferidos.** - se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias. Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en períodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles. Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

**Gastos pagados por anticipado.** - Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del período cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el período de no más de doce meses después de la fecha de pago.

**Activos intangibles.** - Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Los activos intangibles con vidas útiles finitas se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo.

**Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo:** Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que se incurren. La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

**Reconocimiento de gastos de operación.** - Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación.

**Reserva legal.** - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**Propiedad Planta y Equipo.** - Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<b><u>Activo Fijo</u></b>	<b><u>Tasas</u></b>
Edificio	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33,33%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

**Reconocimiento de ingreso.** - La Compañía reconoce ingresos por la “**Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles**”.., cuando es efectuada la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la intermediación financiera.

**Intereses.** - Durante los años 2019 y 2018, la Compañía tuvo la política de registrar los intereses generados en créditos concedidos por bancos locales mediante el método del devengo.

**Impuesto a la renta y participaciones.** - El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre del estado de situación financiera.

**Impuesto a la renta.** - Para liquidar el Impuesto a la Renta en el caso de las sociedades, se aplicará a la base imponible las siguientes tarifas:

- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:
  - a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,
  - b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.
  - c) La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en el artículo 37 de la LRTI sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Quando la mencionada participación sea inferior al 50%), la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

- d) Artículos del 37 al artículo enumerado anterior al artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno (última modificación 21-ago-2018), en concordancia con el Artículo 51 Reglamento para la aplicación Ley de Régimen Tributario Interno.

**Estados de flujos de efectivo.** - Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

**Estimaciones de la administración.** - Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.

#### **4. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<b>Año terminado</b>	<b>Variación</b>
<b>Diciembre - 31</b>	<b>Porcentual</b>
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27
2019	-0,07

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

### **5. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?.	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 de enero del 2021

La Administración considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generaran un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio de su aplicación inicial.

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15: las transacciones de ventas presentan de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y el precio de la transacción no contiene componentes variables a los previamente pactados;
- Registrando los ingresos en el período en el que corresponden; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma.
- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a clientes los cuales se liquidan hasta 30 días; las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendría un impacto importante.
- **DISPOSICIONES ESTABLECIDAS MEDIANTE Oficio No. SCVS-INNV-3017-00060421-OC, EL 28 de diciembre de 2017, relacionado con “Oferta Pública Autorizada por Sector Económico”:** la empresa no cotiza en bolsa de valores.

### **6. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

AL 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

<b><u>Efectivo y Equivalentes al Efectivo</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Bancos</b>		
Banco Pacífico	1	1
Banco Machala	757	7,482
<b>Total, Efectivos y Equivalentes de Efectivos</b>	<b>US\$ <u>757</u></b>	<b><u>7,482</u></b>

- a) El origen de fondos proviene de clientes, por alquiler de bienes inmuebles y al 31 de diciembre del 2019 no tiene restricción alguna.
- b) **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**: Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.(menores a 3 meses): NIC 7 p.7, p8, p9, p.48, p49; NIIF para PYMES p7.2.

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

#### **7. ACTIVO FINANCIERO**

AL 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo se conforma de las siguientes cuentas:

<b><u>Activos Financieros</u></b>		<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Compañías Relacionadas</b>			
Liceo Panamericano	a)	234,000	-
<b>Otras cuentas por cobrar</b>			
Universidad Espiritu Santo		-	19,120
Reiner		-	147,115
Arias Salazar Steven		877	810
Alegria Amador Gomez		896	-
Cajudiort	b)	8,000	-
Santos Orce Carla		1,272	-
<b>Total, activos financieros</b>	<b>US\$</b>	<b><u>245,045</u></b>	<b><u>167,045</u></b>

a) Saldo corresponde a "Cuentas por Cobrar por arriendo de establecimientos", al LICEO PANAMERICANO LPSA S.A.; dicho saldo no genera interés.

b) Corresponde a cuenta por cobrar por concepto de venta de terreno (**Ver Nota 10**).

c) Del análisis del deterioro de las cuentas por cobrar, se determina que el 100% del total de Activos Financieros al 31 de diciembre de 2019, corresponden a cuentas por cobrar a relacionadas del periodo 2019. Se verificó que existe recuperación adecuada de las cuentas comerciales por cobrar. Por lo que se establece como razonable, la decisión de la Administración de **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**, de no constituir provisiones por deterioro de las cuentas comerciales por cobrar.

d) **ACTIVOS FINANCIEROS**: Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: acciones y bonos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro – saldos comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.: NIC 32 p.11 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 9/Sección 11 NIIF para Pymes.

#### **8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

AL 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de los Activos por Impuestos Corrientes es el siguiente:

<b><u>Activos por Impuestos Corrientes</u></b>		<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Retenciones de IVA		-	4,326
Retenciones en la Fuente IR		157,091	111,851
Anticipo de Impuesto a la Renta		-	31,917
IVA Sobre Compras		9	-
<b>Total, Activos por impuestos corrientes</b>	<b>US\$</b>	<b><u>157,100</u></b>	<b><u>148,094</u></b>

**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**: Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara. NIC 12, P.5.

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

#### **9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

AL 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de los pagos anticipados es el siguiente:

<b><u>Servicios y Otros Pagos por Anticipados</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Anticipo a Proveedores	-	1,288
Otros Anticipos Entregados	-	1,034,782
Empleados	-	170,225
<b>Total, Servicios y otros pagos anticipados</b>	<b>US\$ -</b>	<b>1,206,295</b>

Los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2018, fueron cancelados, previo al proceso de venta de la empresa.

**SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:** Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos de acuerdo a la disposición transitoria de la NIC 19.

#### **10. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

AL 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de Propiedad Planta y Equipo es el siguiente:

<b><u>Activo Fijo</u></b>	<b><u>Saldo al</u></b> <b><u>31/12/2018</u></b>	<b><u>Movimiento</u></b>		<b><u>Saldo al</u></b> <b><u>31/12/2019</u></b>
		<b><u>Adiciones</u></b>	<b><u>Ventas / Bajas</u></b>	
<b>Propiedad Planta y Equipo</b>				
Terreno	3,354,867	- b)	(8,000)	3,346,867
Edificio	1,590,732	-	-	1,590,732
<b>Propiedades de Inversión</b>				
Edificio	58,181	-	-	58,181
<b>Subtotal</b>	<b>5,003,780</b>	<b>-</b>	<b>(8,000)</b>	<b>4,995,780</b>
(-) Depreciación Acumulada	(604,258) a)	(82,446)	-	(686,704)
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>4,399,522</b>	<b>(82,446)</b>	<b>(8,000)</b>	<b>4,309,077</b>

a) El gasto por depreciación del periodo fue de USD 82.446;

b) Corresponde a la venta de terreno situado en Santa Elena según escritura No. 2019-09-06-003-P01401, a la compañía Cajudiort por un total de USD\$ 8.000.

c) **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:** Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe. NIC 16, p.6, 7, 8 - NIC 17, p.20; NIIF para PYMES p17.4 al p17.8

d) **DEPRECIACIÓN ACUMULADA:** Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. NIC 16, p.6 - NIC 16, p.43.

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

### **11. CUENTAS POR PAGAR**

AL 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de Cuentas por Pagar son los siguientes:

<b><u>Pasivos Financieros</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Proveedores Locales</b>		
Proveedores	150	21
<b>Compañías Relacionadas</b>		
Liceo Panamericano	-	167,263
Inmobiliaria Panamericana	a) 71,015	72,880
<b>Otras Cuentas por Pagar</b>		
Otras Cuentas por Pagar	41,961	-
Sobregiros Bancarios	b) 41,510	66,247
<b>Total, Pasivos Financieros</b>	<b>US\$ 154,636</b>	<b>306,411</b>

- a) Saldos corresponden a préstamos obtenidos que no generan intereses, destinados al financiamiento de actividades de operación de la compañía EMIBU S.A.
- b) Saldo corresponde a sobregiro contable con Banco Bolivariano, principalmente por cheques girados para cancelar "Actas de Finiquito".
- c) **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**: Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado. NIC 32 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 9. NIIF para PYMES p11.13 y p11.14.

### **12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de Otras Obligaciones Corrientes son los siguientes:

<b><u>Otras Obligaciones Corrientes</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b><u>Con el Fisco</u></b>		
Obligaciones Tributarias	42,633	23,454
Impuesto a la Renta por Pagar	46,169	-
<b><u>Beneficios Sociales</u></b>		
Con el IESS	-	2,940
Por Beneficios de Ley	498	4,175
Nómina	80,000	20,000
Participación de Trabajadores	32,011	207,466
<b>Total, Otras Obligaciones Corrientes</b>	<b>US\$ 201,311</b>	<b>258,034</b>

**PORCION CORRIENTE PROVISIONES POR PORCION CORRIENTE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS BENEFICIOS A EMPLEADOS**: Beneficios a empleados a corto plazo (sueldos, salarios, aportaciones a la seguridad social, utilidades, ausencias remuneradas anuales, ausencias remuneradas por enfermedad, incentivos, etc.); y, beneficios no monetarios (atención médica, vivienda, bienes o servicios subvencionados o gratuitos). Beneficios post-empleo (pensiones y otros beneficios por retiro, seguros de vida y atención médica post-empleo). NIC 19p25 NIIF para PYMES p28.4 al p28.9.

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:** Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc. NIC 32 - NIC 39- NIIF 7 - NIIF 9.

### **13. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO**

AL 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de Cuentas por Pagar Largo Plazo son:

<b>Cuentas por Pagar Largo Plazo</b>		<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b><u>Anticipos L/P</u></b>		-	-
Cientes Relacionados	a)	-	100,546
<b>Total Cuentas por Pagar Largo Plazo</b>	<b>US\$</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>100,546</u></b>

- a) Saldo corresponde a anticipos recibidos de la relacionada LICEO PANAMERICANO por concepto de alquiler, liquidados durante el periodo 2019.

### **14. CAPITAL SOCIAL**

La compañía **INMOBILIARIA EMIBU S.A.** fue adquirida por la multinacional **International Schools Partnership**, compañía cuya residencia se encuentra en Inglaterra, por lo que al 31 de diciembre de 2019 se detalla la siguiente transición de acciones y la composición del nuevo paquete accionario a razón de un dólar de los Estados Unidos de América por acción:

#### **Paquete Accionario al 31 de diciembre del 2018**

<b>Nº</b>	<b>Identificación</b>	<b>Nombre</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>Capital</b>	<b>%</b>
1	918017047	Ortega Santos Carla Domenica	Ecuador	200	4%
2	902898196	Santos Orces Carla María	Ecuador	4,800	96%
				<b><u>5,000</u></b>	<b><u>100%</u></b>

#### **Primera Transferencia de Acciones**

<b>Tipo</b>	<b>Identificación</b>	<b>Nombre</b>	<b>Fecha</b>	<b>Tipo de Inversión</b>	<b>Valor</b>
<b>Cedente</b>	918017047	Ortega Santos Carla Domenica	8/8/2019	Nacional	(50)
<b>Cesionario</b>	SE-Q-00006768	ISP Chile Limited	8/8/2019	Extranjera	50

#### **Segunda Transferencia de Acciones**

<b>Tipo</b>	<b>Identificación</b>	<b>Nombre</b>	<b>Fecha</b>	<b>Tipo de Inversión</b>	<b>Valor</b>
<b>Cedente</b>	918017047	Ortega Santos Carla Domenica	22/8/2019	Nacional	(150)
<b>Cesionario</b>	SE-Q-00006768	ISP Ecuador Limited	22/8/2019	Extranjera	150
<b>Cedente</b>	902898196	Santos Orces Carla María	22/8/2019	Nacional	(4,800)
<b>Cesionario</b>	SE-Q-00006768	ISP Ecuador Limited	22/8/2019	Extranjera	4,800

#### **Paquete Accionario al 31 de diciembre del 2019**

<b>Nº</b>	<b>Identificación</b>	<b>Nombre</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>Capital</b>	<b>%</b>
1	SE-Q-00006768	ISP Ecuador Limited	Inglaterra	4,950	99%
2	SE-Q-00006768	ISP Chile Limited	Inglaterra	50	1%
				<b><u>5,000</u></b>	<b><u>100%</u></b>

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

**CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO:** En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales, sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que conste en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. También registra el capital asignado a sucursales de compañías extranjeras domiciliadas en el Ecuador.

### **15. IMPUESTO A LA RENTA**

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos.

La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado en el año 2019 y 2018, fue la siguiente

<b><u>CONCILIACIÓN TRIBUTARIA</u></b>		<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Utilidad Antes de Participación e Impuestos</b>	<b>US\$</b>	<b>213,406</b>	<b>32,503</b>
(-) 15% Participación a Trabajadores		<u>(32,011)</u>	<u>(4,876)</u>
<b>Utilidad antes de Impuesto</b>		<b>181,395</b>	<b>27,628</b>
(+) Gastos no Deducibles		<u>28,466</u>	<u>241</u>
<b>Utilidad Gravable</b>		<b>209,861</b>	<b>27,869</b>
(-) Impuesto a la Renta 22%		46,169	6,131
(+) Saldo del Anticipo Pendiente de Pago		-	31,917
(-) Retenciones en la Fuente Recibidas		(45,280)	(46,240)
(-) Crédito Tributario		(111,811)	(65,571)
<b>Saldo a Favor del Contribuyente</b>	<b>US\$</b>	<b><u>(110,922)</u></b>	<b><u>(73,763)</u></b>

### **16. PARTES RELACIONADAS**

AL 31 de diciembre de 2019 y 2018, las transacciones con relacionadas se conforman de la siguiente manera:

<b>Partes Relacionadas</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b><u>Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas</u></b>		
Liceo Panamericano	234,000	-
<b><u>Cuentas por Pagar Partes Relacionadas</u></b>		
Liceo Panamericano	-	167,263
Inmobiliaria Panamericana	71,015	72,880
L/P Liceo Panamericano	-	100,546

**PARTES RELACIONADAS:** El saldo de la cuenta corresponde Porción no corriente de las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción. NIC 32 – NIIF 7 – NIIF 9 – NIC 24.

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

#### **17. VENTAS Y COSTO DE VENTAS**

AL 31 de diciembre de 2019 y 2018, las Ventas netas y el Costo de venta resultó en:

<b><u>INGRESOS</u></b>		<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Ingresos Operacionales		580,751	636,095
<b>Utilidad operativa</b>	<b>US\$</b>	<b>580,751</b>	<b>636,095</b>
<b><u>GASTOS</u></b>			
Gastos Administrativos		345,123	602,797
Gastos Financieros		708	592
Otros Gastos		53,525	202
<b>Total gastos</b>	<b>US\$</b>	<b>399,356</b>	<b>603,591</b>

**INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:** En esta cuenta se registra los ingresos procedentes de "**Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles**", NIC 18 – NIIF para PYMES SECCIÓN 23.

#### **18. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2017 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período;

fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018 operaciones que superen dicho monto.

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

### **19. OTROS ASUNTOS RELEVANTES**

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con fecha 27 de noviembre de 2019, emitió la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2019-0020, mediante el cual expide las “Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos”, para la aplicación de todos los sujetos obligados, descritos en el artículo 5 de la “Ley de Prevención de Lavado de Activos”, emitido por la UAFE.

**“La Asamblea Nacional, en ejercicio de sus atribuciones establecidas tanto en la Constitución como en la Ley Orgánica de la Función Legislativa, aprobó el PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE SIMPLIFICACIÓN Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA, 30 de diciembre de 2019”.**

- Capítulo I REGÍMENES DE REMISIÓN NO TRIBUTARIAS Artículo 1.- Remisión de intereses, multas y recargos para créditos educativos de cualquier nivel para estudios en el país o en el exterior.
- Artículo 4.- Remisión de pago de intereses, intereses por mora y costas judiciales en operaciones de crédito.- La Corporación Financiera Nacional B.P. -CFN-, y BANECUADOR B.P. efectuarán la remisión del pago de intereses, intereses por mora, costas judiciales y otros cargos derivados de obligaciones que personas naturales o jurídicas hubieren contraído con dichas entidades bancarias, en total hasta por el monto de cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) del saldo adeudado y que se encontraren castigadas o coactivadas. Dicha remisión se aplicará en operaciones de crédito que se encuentren en esta condición a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley y que fueren iguales o superiores a noventa (90) días en el caso de microcréditos, exceptuándose las que correspondan a créditos de consumo, o que fueren iguales o superiores a ciento ochenta (180) días, para el segmento comercial.
- Artículo 8.- En el artículo 8, luego del numeral 8 inclúyase lo siguiente: “8.1. Las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión. El Reglamento a esta Ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso.”
- Artículo 9.- En el artículo 9, realícense las siguientes modificaciones: 1. Sustitúyase el numeral 1, por el siguiente: “1.- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- Sustitúyase el numeral 13 por el siguiente: “13. Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones: a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa.

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

- Artículo 19.- Sustitúyase el artículo innumerado posterior al 39.1. por el siguiente: “Art. 39.2.- Distribución de dividendos o utilidades.- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
  1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
  2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
  3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
  4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
  5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y
  6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales. Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta. Lo dispuesto en el presente artículo no obsta la aplicación de las respectivas disposiciones de los convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda.”
- Artículo 20.- Sustitúyase el artículo 41, por el siguiente: “Art. 41.- Pago del impuesto.- Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago del impuesto a la renta en los plazos y en la forma que establezca el reglamento. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento.”

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

- Artículo 28.- Sustitúyase el artículo 66, por el siguiente: "Art. 66.- Crédito tributario.- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.
  
- Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo con las siguientes reglas:
  1. Podrán utilizar el cien por ciento (100%) del crédito tributario los sujetos pasivos del impuesto al valor agregado IVA, en los siguientes casos: a. En la producción o comercialización de bienes para el mercado interno gravados con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%); b. En la prestación de servicios gravados con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%); c. En la comercialización de paquetes de turismo receptivo, facturados dentro o fuera del país, brindados a personas naturales no residentes en el Ecuador; d. En la venta directa de bienes y servicios gravados con tarifa cero por ciento (0%) de IVA a exportadores; y, e. En la exportación de bienes y servicios.
  
  2. Los sujetos pasivos del IVA que se dediquen a la producción, comercialización de bienes o a la prestación de servicios que en parte estén gravados con tarifa cero por ciento (0%) y en parte con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%), considerando: a. Por la parte proporcional del IVA pagado en la adquisición local o importación de bienes que pasen a formar parte del activo fijo. b. Por la parte proporcional del IVA pagado en la adquisición de bienes, de materias primas, insumos y por la utilización de servicios. La proporción del IVA pagado en compras de bienes o servicios susceptibles de ser utilizado mensualmente como crédito tributario se establecerá relacionando las ventas gravadas con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%), más las exportaciones, más las ventas de paquetes de turismo receptivo, facturada dentro o fuera del país, brindados a personas naturales no residentes en el Ecuador, más las ventas directas de bienes y servicios gravados con tarifa cero por ciento (0%) de IVA a exportadores, con el total de las ventas. Si estos sujetos pasivos mantienen sistemas contables que permitan diferenciar, inequívocamente, las adquisiciones de materias primas, insumos y servicios gravados con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%) empleados exclusivamente en la producción, comercialización de bienes o en la prestación de servicios gravados con dicha tarifa; de las compras de bienes y de servicios gravados con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%) o prestación de servicios gravados con tarifa cero por ciento (0%), podrán, para el primer caso, utilizar la totalidad del IVA pagado para la determinación del impuesto a pagar.

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

- “Título Cuarto-A RÉGIMEN IMPOSITIVO PARA MICROEMPRESAS Capítulo I Normas Generales Art. 97.16.- Régimen para microempresas.- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley.
- Art. 97.17.- Contribuyentes sujetos al Régimen.- Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.
- Art. 97.18.- Limitaciones al Régimen.- No podrán acogerse al régimen de microempresas los contribuyentes cuyas actividades económicas sean las previstas en los artículos 28 y 29 de esta Ley, ni tampoco aquellos sujetos pasivos cuya actividad económica sea la prestación de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia; así como aquellos que perciban exclusivamente rentas de capital.
- Art. 97.19.- Inclusión en el Régimen.- Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto.
- Los contribuyentes que se inscriban al RUC en este régimen, iniciarán su actividad económica con sujeción al mismo, mientras que aquellos a los que corresponda actualización de su RUC, estarán sujetos a partir del primer día del ejercicio fiscal siguiente al de su inclusión. Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición, sin que en ningún caso su permanencia sea mayor a cinco (5) ejercicios fiscales, posteriormente, se sujetarán al régimen general.
- Art. 97.20.- Exclusión de oficio.- El Servicio de Rentas Internas podrá excluir de oficio a los contribuyentes que no cumplan o dejen de cumplir las condiciones previstas en este Título, y aquellos que hubieren cumplido el plazo máximo de permanencia. Estos cambios surtirán efecto a partir del primer día del ejercicio fiscal siguiente al de su exclusión, salvo en los casos en que se haya cumplido el plazo máximo de permanencia.
- Art. 97.21.- Deberes formales.- Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los siguientes deberes formales: 1. Comprobantes de venta: Los contribuyentes estarán obligados a entregar facturas según lo previsto en la normativa tributaria aplicable y solicitarán comprobantes de venta por sus adquisiciones de bienes y contratación de servicios; 2. Contabilidad: Estarán obligados a llevar contabilidad de conformidad con esta Ley; 3. Presentación de declaraciones: deberán presentar declaraciones de impuesto a la renta, al impuesto al valor agregado (IVA) y a los consumos especiales (ICE) conforme lo previsto en este título; y, 4. Los demás que establezca el reglamento.

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

- Capítulo II Del impuesto a la renta Art. 97.22.- Tarifa del impuesto a la renta.- Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.
- Art. 97.23.- Declaración y pago del impuesto.- Los contribuyentes sujetos a este régimen presentarán la declaración anual del impuesto a la renta y realizarán el pago en las formas y plazos establecidos en el reglamento.
- Art. 97.24.- Retención del impuesto a la renta.- Quienes se sujeten a este régimen no serán agentes de retención de impuesto a la renta, excepto en los casos previstos en los artículos 39, 39.2., 43, 48 de esta ley.

#### **20. PRINCIPALES CONTRATOS**

- **CONTRATO DE CONCESIÓN DE USO COMPARTIDO**

A los 22 días del mes de abril del 2019, por una parte, la compañía INMOBILIARIA EMIBU S.A. representada por el entonces gerente, el señor Julio Córdova Empuño quien se denominará como la “cedente”, por otra parte, la compañía LICEO PANAMERICANO LPSA S.A. debidamente representada por el entonces gerente, el señor José Aroca Caicedo, quien se denominará la “concesionaria”

El contrato tiene por objeto la concesión de las instalaciones educativas del bien inmueble para el desarrollo de las actividades de la compañía LICEO PANAMERICANO LPSA S.A, cuyo plazo fue fijado a 5 años contados a partir la suscripción del contrato y el precio de US\$ 45.000 más IVA.

#### **21. EVALUACIÓN DE RIESGOS RELACIONADOS CON INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

<b>Gestión del riesgo</b>	Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:
<b>Riesgo país</b>	El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.
<b>Riesgo de mercado</b>	Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.

# INMOBILIARIA EMIBU S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

**Riesgo de tasa de interés** La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.

**Riesgo de liquidez** Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja, de la evaluación efectuada el riesgo es bajo.

<u>INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:</u>		<u>2019</u>	<u>Resultados</u>	<u>2018</u>	<u>Resultados</u>
Razón corriente	Activo corriente	402,902	1.14	1,528,916	2.71
	Pasivo corriente	354,072		564,445	
Capital de trabajo	Activo Corriente - Pasivo corriente		48,830		964,471
Prueba acida	Activo corriente - Inventario	402,902	1.14	1,528,916	2.71
	Pasivo corriente	354,072		564,445	

**Riesgo de los activos** Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

**Riesgo Operativo** De la evaluación se desprende riesgo bajo.

<u>INDICADORES DE ACTIVIDAD:</u>		<u>2019</u>	<u>Resultados</u>	<u>2018</u>	<u>Resultados</u>
Número de días cartera a mano	Cuentas por cobrar x 360	88,216,200	151.90	60,132,200	94.53
	Ventas netas	580,751		636,095	
Rotación de cartera	360	360	2	360	4
	N. de días cartera a mano	151.90		94.53	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	580,751	144%	636,095	42%
	Activos operacionales brutos	402,902		1,528,916	
Rotación de activos fijo	Ventas netas	580,751	12%	636,095	13%
	Activo fijo bruto	4,995,780		5,003,780	
Rotación activo total	Ventas netas	580,751	12%	636,095	11%
	Activo total bruto	4,711,979		5,928,439	
Rotación del capital de trabajo	Ventas netas	580,751	11.89	636,095	0.66
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	48,830		964,471	

# **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

<b>INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO:</b>				<b>2019</b>	<b>Resultados</b>	<b>2018</b>	<b>Resultados</b>
Endeudamiento sobre activos totales	<b>Total pasivo</b>	x	<b>100%</b>	354,072	8%	664,991	11%
	<b>Total activo</b>			4,711,979		5,928,439	
Endeudamiento o apalancamiento	<b>Total pasivo</b>	x	<b>100%</b>	354,072	8%	664,991	13%
	<b>Total patrimonio</b>			4,357,907		5,263,448	
Concentración de endeudamiento	<b>Pasivo corriente</b>	x	<b>100%</b>	354,072	100%	564,445	85%
	<b>Total pasivo</b>			354,072		664,991	
Concentración a largo plazo	<b>Pasivo no corriente</b>	x	<b>100%</b>	-	0%	100,546	15%
	<b>Total pasivo</b>			354,072		664,991	
<b>INDICADORES DE RENTABILIDAD:</b>				<b>2019</b>	<b>Resultados</b>	<b>2018</b>	<b>Resultados</b>
Rentabilidad del patrimonio	<b>Utilidad neta</b>			215,529	5%	32,503	1%
	<b>Patrimonio</b>			4,357,907		5,263,448	
Margen operacional de utilidad	<b>Utilidad operacional</b>			215,529	37%	32,503	5%
	<b>Ventas netas</b>			580,751		636,095	
Gastos de Adm. Y ventas a ventas	<b>Gastos de Adm. Y ventas</b>			345,442	59%	602,797	95%
	<b>Ventas netas</b>			580,751		636,095	
Margen bruto de utilidad	<b>Utilidad bruta</b>			183,200	32%	32,503	5%
	<b>Ventas netas</b>			580,751		636,095	
Margen neto de utilidad	<b>Utilidad neta</b>			137,100	24%	32,503	5%
	<b>Ventas netas</b>			580,751		636,095	

### **Riesgo Reputacional**

De la evaluación efectuada, a empresa ha cumplido con sus obligaciones tanto con entes gubernamentales, como empleados, proveedores, clientes, y accionistas. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

### **Riesgo Legal**

La empresa durante el periodo de análisis no ha tenido demandas de ninguna índole que le represente un riesgo legal. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

## **22. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros se produjeron los siguientes eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación:

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

- 21.1 Resolución del SRI No. NAC-DGERCGC20-00000004, emitida el 22 de enero de 2020: Capítulo III DE LA CONTRIBUCIÓN ÚNICA Y TEMPORAL Artículo 56.- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000.000,00) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados Desde Ingresos gravados Hasta Tarifa:

- ✓ 1.000.000,00 5.000.000,00 0,10%
- ✓ 5.000.000,01 10.000.000,00 0,15%
- ✓ 10.000.000,01 En adelante 0,20%

Las sociedades pagarán esta contribución teniendo como referencia el total de ingresos gravados contenidos en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único.

En ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Artículo 57.- La declaración y el pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal, de conformidad con las condiciones y requisitos que establezca el Servicio de Rentas Internas a través de resolución de carácter general.

El pago tardío de la contribución estará sujeto a cobro de los intereses que correspondan de conformidad con el Código Tributario.

Esta contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta tres (3) meses, sin que se exija el pago de la cuota inicial establecida en el artículo 152 del Código Tributario.

La falta de presentación de la declaración dentro de los plazos señalados en este Capítulo será sancionada con una multa equivalente a mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.500,00) por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación, multa que no excederá del cien por ciento (100%) de la contribución.

La presentación tardía de la declaración se sancionará conforme lo dispuesto en el primer inciso del artículo 100 de la Ley de Régimen Tributario Interno. El pago de las referidas multas no exime a los sujetos pasivos del cumplimiento de la obligación tributaria.

- 21.2 La pandemia del coronavirus, además del tremendo impacto en la salud de los ciudadanos de diferentes países del mundo, ya está generando una nueva crisis económica mundial (recesión, caída de los precios del petróleo, devaluación de las principales monedas, cierre de empresas, disminución de los ingresos, caída de los indicadores de las Bolsas, principalmente), con consecuencias imprevisibles y que muy probablemente traerán un nuevo orden económico mundial, que en la actualidad tiene a Estados Unidos y China, como sus principales líderes. Además del gran impacto macro-económico, "El efecto coronavirus", afectará significativamente la situación financiera de las empresas (Grandes,

medianas y pequeñas), que, de acuerdo con la teoría de “Michael Porter”, representan la columna vertebral del desarrollo de la micro-economía de un país.

## **INMOBILIARIA EMIBU S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

---

La pandemia llegó a Ecuador el 14 de febrero del 2020, y fue anunciada públicamente por las autoridades de salud el 29 de febrero. Debido al crecimiento en el número de contagios y a la expansión del virus en las distintas provincias, el gobierno de Lenín Moreno declaró el Estado de Excepción en el país el 16 de marzo de 2020, mediante Decreto Ejecutivo 10173. Esta declaración estuvo acompañada de medidas que restringieron progresivamente la movilidad de los ciudadanos en las distintas provincias, en búsqueda de disminuir los contagios y evitar el colapso del sistema de salud, así como de un toque de queda que se ajustó gradualmente, y que actualmente rige desde las 14:00 hasta las 05:00.

Estas medidas, obligaron al cierre físico de las empresas y al trabajo en casa (Teletrabajo); originando una importante disminución de la producción; problemas con la recuperación de la cartera (deterioro de los activos de riesgos); así como una considerable disminución de las ventas de productos y servicios, que no son de primera necesidad; lo que conlleva a las empresas a no contar con recursos para pago de sueldos, aportaciones, impuestos, contribuciones, proveedores, obligaciones bancarias.

La crisis sanitaria llegó al país en un escenario desfavorable, en el que las arcas fiscales contemplaban un déficit elevado y una amplia brecha de financiamiento. Adicionalmente, las restricciones de movilidad y las medidas de distanciamiento social suponen un shock real a la oferta, debido a que merman la capacidad productiva de las empresas, y consecuentemente, deterioran la demanda y el gasto de los hogares, generando una crisis de liquidez en todo el sistema económico nacional. Esta situación requerirá de un estímulo fiscal generalizado que incentive la demanda agregada para recuperar la economía una vez que se levanten las medidas de confinamiento, lo cual supone un importante desafío para el Estado, dada la condición de ingresos limitados por el bajo precio del petróleo y por la menor recaudación tributaria.

Es por lo tanto evidente que la crisis sanitaria se ha convertido en la crisis económica más fuerte a partir de la Gran Depresión, con elevados costos económicos y humanos, y que contempla un alto nivel de incertidumbre, lo cual limita los pronósticos y dificulta la toma de decisiones.

La Administración de **INMOBILIARIA EMIBU S. A.**, no ha considerado necesario registrar ningún ajuste adicional a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, como consecuencia directa del “efecto coronavirus”, a esa fecha.



---

**Econ. CAROLINA TANDAZO  
APODERADA ESPECIAL**



---

**CPA. LUIS SANCHEZ FOUNES  
CONTADOR GENERAL**