

INMOBILIARIA EMIBU S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**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. Su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su domicilio y actividad económica principal es realizada en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas Su número de RUC es 0990597278001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación.- Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2015 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, anteriormente los Estados Financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). 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.

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS"; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

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.

Sin embargo, mediante Resolución No. 08.G.DSC 010 emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008, resuelve establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**

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.

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 ingreso.- La Compañía reconoce ingresos por es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**

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.

Intereses.- En el año 2015, la Compañía tiene la política de registrar los intereses generados en créditos concedidos por bancos locales mediante el método del devengo.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

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.

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 y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.
- Amortización de activos intangibles.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014****3. 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:

Año terminado <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2009	3,29
2010	3,00
2011	4,00
2012	4,16
2014	3,83
2015	3,67

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CAJA		
Caja General	8.000	-
BANCOS		
Pacífico S. A.	1	1
Bolivariano S. A.	273	356
Machala S. A.	6.768	1.792
Internacional	17.438	-
Total Efectivos y Equivalentes de Efectivos	US\$ 32.479	2.149

5. ACTIVOS FINANCIEROS:R

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de las cuentas por cobrar es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cientes No relacionados		
Zambrano Chávez Fanny	1.792	-
Elmianki S.A.	1.118	-
Arias Salazar Steven	605	2.016
	3.515	2.016
Compañías relacionadas		
Liceo Panamericano	281.362	243.968
Universidad Ecotec	-	19.120
Inmobiliaria Roma C.A.	-	708
	281.362	263.797
Otras cuentas por cobrar		
REINER	1.604.906	1.311.323
Otros	768	-
	1.605.674	1.311.323
Total activos financieros	US\$ 1.890.550	1.577.135

INMOBILIARIA EMIBU S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de las cuentas, son los siguientes:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES			
IVA 12% en compras		21.686	14.663
Retenciones de IVA a favor		5.040	5.040
8% retención en la fuente a favor		196.258	135.458
Crédito Tributario Próximo Mes		55.853	62.824
Total Activos por impuestos corrientes	US\$	<u>278.836</u>	<u>217.984</u>

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de edificios locales y departamentos es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta /</u> <u>Bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2015</u>
<u>Propiedad Planta y Equipos</u>				
Terreno	3.201.048			3.201.048
Terreno sta. Elena	0	8.000		8.000
Inmueble	1.590.732			1.590.732
Muebles y enseres	12.336		(12.336)	0
Maquinarias y Equipos	17.191		(17.191)	0
Subtotal	4.821.307	8.000	(29.527)	4.799.780
Menos: Depreciación	(313.699)	(79.537)	29.527	(363.709)
Activo Fijo Neto	4.507.608	(71.537)	0	4.436.072

El gasto por depreciación del año 2015, fue de \$79.537.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR			
Proveedores Locales			
Proveedores Varios		1.254.666	1.113.381
Compañías relacionadas			
Liceo Panamericano		882.870	820.310
Inmobiliaria Panamericana		83.147	52.974
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	US\$	<u>2.220.683</u>	<u>1.986.665</u>

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas, no generan interés.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014****9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de gastos acumulados por pagar son los siguientes:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</u>			
Impuesto por pagar corrientes		16.230	9.109
Con el IESS		140	172
Por beneficios de ley		3.680	3.279
TOTAL CUENTAS OTRAS OBLIGACIONES	US\$	<u>20.050</u>	<u>12.561</u>

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el capital social está conformado de la siguiente forma:

<u>NOMINA DE ACCIONISTAS:</u>	<u>%</u>	<u>CANTIDAD DE ACCIONES</u>	<u>COSTO</u>	<u>US\$ VALOR</u>
Isabel Estrada de Espíndola	25%	1250	1,00	1.250,00
Clemencia Miranda de Manrique	25%	1250	1,00	1.250,00
Clemencia Botero de Loor	25%	1250	1,00	1.250,00
Teodoro Ugalde Paladines	25%	1250	1,00	1.250,00
Total	100%	<u>5000</u>		<u>5.000,00</u>

11. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS		772.715	710.529
(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION		<u>(564.791)</u>	<u>(592.738)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	US\$	<u>207.924</u>	<u>117.791</u>

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014****12. 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 los años 2015 y 2014 fue la siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
GANANCIA ANTES DE PART. EMP. E IMPUESTOS	US\$	91.553	58.773
(-) 15% TRABAJADORES		22.888	14.693
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		68.665	44.080
(-) IMPUESTO A LA RENTA		15.106	9.698
UTILIDAD NETA	US\$	<u>53.559</u>	<u>34.382</u>
IMPUESTO A LA RENTA			
(-) ANTICIPO PAGADO		-	16.232
		-	16.232
(-) RETENCIONES		-	(56.029)
(-) Saldo a favor	US\$	<u>-</u>	<u>(39.797)</u>

13. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial #324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a \$3,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los \$15,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

14. **Provisión jubilación patronal y Bonificación por desahucio.-** De acuerdo al Código de Trabajo de la República del Ecuador, en sus artículos 216, 217, 218 y 219 Decreto No. 3402 de Abril de 1.979 que crea la decimo quinta pensión patronal, publicada en el Registro Oficial No.421 del 28 de Enero de 1.983 que ratifica el derecho a los trabajadores o empleados que cumplieren 25 años de servicio en una misma institución tienen derecho a jubilación patronal.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**15. PARTES RELACIONADAS**

Las transacciones con partes relacionadas identificadas, son las siguientes:

ACTIVOS FINANCIEROS	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Compañías relacionadas		
Liceo Panamericano	281.362	243.968
Universidad Ecotec	-	19.120
Inmobiliaria Roma C.A.	-	708

<u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Compañías relacionadas		
Liceo Panamericano	882.870	820.310
Inmobiliaria Panamericana	83.147	52.974

16. Gestión del riesgo

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

Riesgo país	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, como nuevos impuestos y alza en los precios de materia prima. Eventuales cambios que podría causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. Evaluación del riesgo es Moderado.
Riesgo de mercado	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. Evaluación del riesgo es bajo.
Riesgo de tasa de interés	La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasa del 0% de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Evaluación del riesgo es bajo.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

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. Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:</u>		<u>2015</u>	<u>Resultados</u>	<u>2014</u>	<u>Resultados</u>
Razón corriente	Activo corriente	2.201.866	0,98	1.797.269	0,90
	Pasivo corriente	2.240.733		1.999.226	
Capital de trabajo			(38.867)		(201.958)
Prueba ácida	Activo corriente - Inventario	2.201.866	0,98	1.797.269	0,90
	Pasivo corriente	2.240.733		1.999.226	

Riesgo de crédito Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento; los rubros representativos, corresponden a cuentas por cobrar relacionadas y otras. Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICADORES DE ACTIVIDAD:</u>		<u>2015</u>	<u>Resultados</u>	<u>2014</u>	<u>Resultados</u>
Número de días cartera a mano	Cuentas por cobrar x 360	1.265.328	1,64	725.769	1
	Ventas netas	772.715		710.529	
Rotación de cartera	360	360	220	360	360
	N. de días cartera a mano	1,64		1	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	772.715	35%	710.529	40%
	Activos operacionales brutos	2.201.866		1.797.269	
Rotación de activos fijo	Ventas netas	772.715	16%	710.529	15%
	Activo fijo bruto	4.799.780		4.821.307	
Rotación activo total	Ventas netas	772.715	12%	710.529	11%
	Activo total bruto	6.637.937		6.304.877	
Rotación del capital de trabajo	Ventas netas	772.715	(19,88)	710.529	(3,52)
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	(38.867)		(201.958)	

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.

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.

INMOBILIARIA EMIBU S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

Riesgo Operativo Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO:</u>		<u>2015</u>	<u>Resultados</u>	<u>2014</u>	<u>Resultados</u>
Endeudamiento sobre activos totales	$\frac{\text{Total pasivo}}{\text{Total activo}} \times 100\%$	$\frac{2.240.733}{6.637.937}$	34%	$\frac{1.999.226}{6.304.877}$	32%
Endeudamiento o apalancamiento	$\frac{\text{Total pasivo}}{\text{Total patrimonio}} \times 100\%$	$\frac{2.240.733}{4.397.204}$	51%	$\frac{1.999.226}{4.306.651}$	46%
Concentración de endeudamiento	$\frac{\text{Pasivo corriente}}{\text{total pasivo}} \times 100\%$	$\frac{2.240.733}{2.240.733}$	100%	$\frac{1.999.226}{1.999.226}$	100%
Concentración a largo plazo	$\frac{\text{Pasivo no corriente}}{\text{Total pasivo}} \times 100\%$	$\frac{-}{2.240.733}$	0%	$\frac{-}{1.999.226}$	0%
<u>INDICADORES DE RENTABILIDAD:</u>		<u>2015</u>	<u>Resultados</u>	<u>2014</u>	<u>Resultados</u>
Rentabilidad del patrimonio	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{91.553}{4.397.204}$	2%	$\frac{58.773}{4.306.651}$	1%
Margen operacional de utilidad	$\frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Ventas netas}}$	$\frac{207.924}{772.715}$	0,27	$\frac{117.791}{710.529}$	0,17
Gastos de Adm. Y ventas a ventas	$\frac{\text{Gastos de Adm. Y ventas}}{\text{Ventas netas}}$	$\frac{116.371}{772.715}$	15%	$\frac{59.017}{710.529}$	8%
Margen bruto de utilidad	$\frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ventas netas}}$	$\frac{207.924}{772.715}$	27%	$\frac{117.791}{710.529}$	17%
Margen neto de utilidad	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}}$	$\frac{91.553}{772.715}$	12%	$\frac{58.773}{710.529}$	8%

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. Evaluación del riesgo es bajo.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2016 y a la fecha de elaboración del presente informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.