

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****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.

Situación financiera del país

Durante el año 2016, la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación de los barriles de petróleo, la cual es fuente principal de ingresos del país, así como también otros aspectos tales como la devaluación de otras monedas en comparación con el dólar estadounidense, moneda oficial del país.

Con el fin de afrontar estas situaciones, el Gobierno ha diseñado diferentes alternativas, entre las cuales se destacan la priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de beneficios tributarios, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, mantenimiento de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios, entre otros.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**Base de presentación.-**

Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2016 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) 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.

Moneda de circulación nacional y moneda de presentación.- Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda de circulación nacional es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES, requerirá 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.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****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.

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 activos financieros, son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

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.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

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. Para el período 2016, los Actuarios aplicaron la NIC 19, lo que representa un cambio de política contable.

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.

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 2016, 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 12% 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.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

- 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.

Otros asuntos - Reformas Tributarias

“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”: El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”: El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12,000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

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:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2012	4,16
2013	2,70
2014	3,67
2015	3,38
2016	1,12

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CAJA		
Caja General	7.700	8.000
BANCOS		
Bolivariano S. A.	40.000	273
Machala S. A.	7.482	6.768
Internacional	703	17.438
Total Efectivos y Equivalentes de Efectivos	US\$ <u>55.885</u>	<u>32.479</u>

Los fondos disponibles, no se encuentran restringidos.

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****5. ACTIVOS FINANCIEROS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de las cuentas por cobrar es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes No relacionados		
Zambrano Chávez Fanny	1,584	1,792
Elmianki S.A.	70	1,118
Reiners	629,470	1,604,906
Arias Salazar Steven	821	605
Compañías relacionadas		
Liceo Panamericano	237,162	281,362
Otras cuentas por cobrar		
Anticipos a proveedores	1,034,670	768
Total activos financieros	US\$ <u>1.903.777</u>	<u>1.890.550</u>

Del análisis de la evolución de cuentas por cobrar clientes, se determina que existió adecuada recuperación durante el período 2016. En el 2016 se incrementaron cuentas por cobrar Anticipo a Proveedores. 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 por cobrar.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de las cuentas, son los siguientes:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	<u>2016</u>	<u>2015</u>
IVA 12% en compras	-	21,686
Retenciones de IVA a favor	11,229	5,040
8% retención en la fuente a favor	235,058	196,258
Crédito Tributario Próximo Mes	-	55,853
Total Activos por impuestos corrientes	US\$ <u>246.287</u>	<u>278.836</u>

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de edificios locales y departamentos es el siguiente:

	<u>Saldo al</u>		<u>Venta /</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>31/12/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>31/12/2016</u>
Terreno	3,201,048			3,201,048
Terreno sta. Elena	8,000			8,000
Inmueble	1,590,732			1,590,732
Subtotal	4,799,780	-	-	4,799,780
Menos: Depreciación	(363,709)	(79,537)	-	(443,245)
Activo Fijo Neto	4,436,072	(79,537)	-	4,356,535

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

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****8. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		
Julio Córdova	US\$ <u>587.627</u>	<u>-</u>

Durante el periodo 2016, la empresa fue notificación por el Servicio de Rentas Internas, por haber determinado facturas de proveedores considerados empresas fantasmas, registradas como gastos durante los periodos 2014 y 2015; motivo por el cual, la Administración de la Empresa presentó sustitutivas por los periodos antes señalados, en las cuales se refleja una disminución de las cuentas de gastos, incrementándose la utilidad de la empresa, y por consiguiente incremento del Impuesto a la Renta de dichos periodos. Estas correcciones tuvieron como efecto un incremento en la cuenta de patrimonio "Resultados Acumulados" de US\$471,016, tal como se revela en el movimiento del patrimonio. Adicionalmente la Administración de la Empresa responsabilizó al señor Julio Córdova – Contador, por lo que aplicó un proceso de repetición, en contra del mencionado funcionario; en tal virtud la empresa registró una cuenta por cobrar a nombre del señor Julio Córdova.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

<u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores Locales		
Proveedores Varios	768.611	1.254.666
Compañías relacionadas		
Liceo Panamericano	757.619	882.870
Inmobiliaria Panamericana	78.730	83.147
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	US\$ <u>1.604.960</u>	<u>2.220.683</u>

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

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de gastos acumulados por pagar son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</u>		
Sobregiro Banco Bolivariano S. A.	933	-
IVA 12%	62.380	-
Retenciones de IVA	6.720	-
Otras retenciones	12.179	-
Impuesto a la renta por pagar	17.120	16.230
Con el IESS	342	140
Por beneficios de ley	4.158	3.680
Participación de trabajadores	23.826	-
TOTAL CUENTAS OTRAS OBLIGACIONES	US\$ <u>127.659</u>	<u>20.050</u>

INMOBILIARIA EMIBU S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social está conformado de la siguiente forma:

Identificación	Nombre	Nacionalidad	Tipo Inversión	Capital	%
918017047	ORTEGA SANTOS CARLA DOMENICA	ECUADOR	NACIONAL	200	4%
902898196	SANTOS ORCES CARLA MARIA	ECUADOR	NACIONAL	4.800	96%
				<u>5.000</u>	<u>100%</u>

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

Resultados acumulados de la aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo deudor solo podrán ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

12. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS	678.239	772.715
(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION	-	<u>(564.791)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	US\$ 678.239	207.924

INMOBILIARIA EMIBU S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**13. 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 2016 y 2015 fue la siguiente:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
GANANCIA ANTES DE LA PART. EMP. E IMPUESTOS	US\$	549.271	91.553
(-) 15% TRABAJADORES		<u>82.391</u>	<u>13.733</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		466.880	77.820
GASTOS NO DEDUCIBLES		<u>1.565</u>	-
SALDO UTILIDAD GRAVABLE		468.445	77.820
(-) IMPUESTO A LA RENTA		<u>103.058</u>	<u>17.120</u>
UTILIDAD NETA	US\$	<u><u>363.822</u></u>	<u><u>60.700</u></u>

14. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registros 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.

15. 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.

16. PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas identificadas, son las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS FINANCIEROS		
<i>Compañías relacionadas</i>		
Liceo Panamericano	237.162	281.362
<u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</u>		
<i>Compañías relacionadas</i>		
Liceo Panamericano	757.619	882.870
Inmobiliaria Panamericana	78.730	83.147

INMOBILIARIA EMIBU S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

- 17. 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 podrían 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.
- 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>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Razón corriente	Activo corriente	2.205.949	1,27	2.201.866	0,98
	Pasivo corriente	1.732.619		2.240.733	
Capital de trabajo			473.330		(38.867)
Prueba acida	Activo corriente - Inventario	2.205.949	1,27	2.201.866	0,98
	Pasivo corriente	1.732.619		2.240.733	

INMOBILIARIA EMIBU S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

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.

INDICADORES DE ACTIVIDAD:		2016	Resultados	2015	Resultados
Número de días cartera a mano	Cuentas por cobrar x 360	227.500.290	335,43	579.031.574	749,35
	Ventas netas	678.239		772.715	
Rotación de cartera	360	360	1	360	360
	N. de días cartera a mano	335,43		749,35	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	678.239	31%	772.715	35%
	Activos operacionales brutos	2.205.949		2.701.866	
Rotación de activos fijo	Ventas netas	678.239	14%	772.715	16%
	Activo fijo bruto	4.799.780		4.799.780	
Rotación activo total	Ventas netas	678.239	9%	772.715	12%
	Activo total bruto	7.150.111		6.637.937	
Rotación del capital de trabajo	Ventas netas	678.239	1,43	772.715	(19,88)
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	473.330		(38.867)	

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.

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.

INMOBILIARIA EMIBU S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

Riesgo Operativo Evaluación del riesgo es bajo.

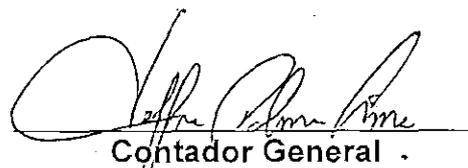
<u>INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Endeudamiento sobre activos totales	Total pasivo x 100%	1.732.619	24%	2.240.733	34%
	Total activo	7.150.111		6.637.937	
Endeudamiento o apalancamiento	Total pasivo x 100%	1.732.619	32%	2.240.733	51%
	Total patrimonio	5.417.492		4.397.204	
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente x 100%	1.732.619	100%	2.240.733	100%
	total pasivo	1.732.619		2.240.733	
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente x 100%	-	0%	-	0%
	Total pasivo	1.732.619		2.240.733	
<u>INDICADORES DE RENTABILIDAD:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta	549.271	10%	91.553	2%
	Patrimonio	5.417.492		4.397.204	
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional	678.239	1,00	207.924	0,27
	Ventas netas	678.239		772.715	
Gastos de Adm. Y ventas a ventas	Gastos de Adm. Y ventas	128.968	19%	116.371	15%
	Ventas netas	678.239		772.715	
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta	678.239	100%	207.924	27%
	Ventas netas	678.239		772.715	
Margen neto de utilidad	Utilidad neta	549.271	81%	91.553	12%
	Ventas netas	678.239		772.715	

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2017 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.



Representante Legal



Contador General