

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

En este periodo, la Balanza de Pagos registró un saldo superavitario de USD 653 millones, que contrasta con el resultado registrado en el trimestre previo (USD -2.116,5 millones). Esta evolución se explica principalmente en un incremento del saldo de la Cuenta de Capital y Financiero que pasó de un valor deficitario de USD 1.662,4 millones en el tercer trimestre de 2017 a un saldo positivo de USD 221,5 millones.

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación. - Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 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 entienda su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06-QJCI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 345 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.

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 depósitos 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 experimentan 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 fijo en el tiempo.
- **Activos financieros clasificados para la venta.**
Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificables como inversión al vencimiento.

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

Cuentas y documentos por cobrar. - Las pérdidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por ventas de servicios financieros. 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 valores 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 contractados 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 temporales 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 temporales.

Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con diferencias temporales 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.

Gastos pagados por anticipado. - Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del periodo 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 periodo de no más de doce meses después de la fecha de pago.

Activos intangibles. - Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente a 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 existen algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. Las ganancias o pérdidas que surgen del valor 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.

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

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 actual del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasa 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 periodo 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 el 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:

	Tasa:
Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de computación	33.33%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

Reconocimiento de ingresos: - La Compañía reconoce ingresos por negociaciones de Factoring, Compra de Cartera, e Inversiones en Instituciones Financieras del País, cuando es efectuada la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la intermediación financiera.

Intereses: - Durante los años 2017 y 2016, 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 determina 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: - 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. Así como aplicar la tarifa del 25% para los casos de accionistas extranjeros.

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

Estados de flujo de efectivo. - Los 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.
- 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 realizará de forma prospectiva.

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:

Año terminado	Variación
Diciembre 31	Potencial
2012	4,16
2013	2,70
2014	1,87
2015	1,38
2016	1,12
2017	-0,29

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

AL 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	2017	2016
CAJA		
Caja General	-	7.700
BANCOS		
Pacifico S. A.	1	-
Bolivariano S. A.	7.670	40.000
Machala S. A.	7.492	7.492
Internacional	851	703
Total Efectivos y Equivalentes de Efectivos: US\$	15.954	55.895

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO: Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que en este momento su uso se registra en efectivo o equivalente de efectivo pagados 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 efectivo, denominados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor (menores a 3 meses). NIC 7 p.7, p.45.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

AL 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de los activos financieros es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS	2017	2016
Cuentas No relacionadas		
Zemcoro Client Ferry	4.042	1.384
Emisor S.A.	88	70
Revera	147.110	523.470
Area Salud Steven	1.410	921
Compañías relacionadas		
Unica Panamericana	207.402	237.162
Inmobiliaria Panamericana	1.790	-
Universidad Externi, Somo	52.580	-
Otras cuentas por cobrar		
Otras	1.034.000	1.034.070
Total activos financieros	1.476.952	1.802.777

a) El saldo de la cuenta Otras cuentas por cobrar corresponde al Cliente Revera (RELACIONADA), en calidad de préstamo.

b) **ACTIVOS FINANCIEROS:** Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo o un 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. Tiene como autores y saldos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro - saldos diferidos, otras cuentas por cobrar, etc. NIC 32 p.11 - NIC 39 - NAF 7 - NNT 9.

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

AL 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de los Impuestos Corrientes es el siguiente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2017	2016
IVA 12% en compras		-
Retenciones de IVA a favor		11.229
8% retención en la fuente a favor	68.611	230.058
Credito Tributario Próximo Mes	2.320	-
Total Activos por impuestos corrientes	US\$ 71.931	241.287

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: Se registran los créditos tributarios por impuestos al valor agregado e impuesto a la renta, así como los créditos entregados por concepto de impuestos a la renta que no han sido compensados a la fecha, y créditos pagados del año que se declara. NIC 12, P. 9.

9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

AL 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de los pagos anticipados es el siguiente:

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	2017	2016
Anticipo a Proveedores	1.288	-
Empleados	71.424	-
Total Servicios y otros pagos anticipados	US\$ 72.712	-

a) Corriente suma de US\$1.288, entregado a la empresa AUDITEAFOR C. LTDA., por concepto de Anticipo de Servicio de Auditoría Externa por el periodo 2017, el saldo restante correspondiente a empleados o empleados.

b) SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS: Se registran los depósitos, arrendos, anticipos a proveedores u otros tipo de pago realizados por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico, así como la porción corriente de los beneficios a empleados ofrecidos de acuerdo a la disposición transitoria de la NIC 19.

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

10. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de Propiedades es el siguiente:

Propiedad Planta y Equipo	Saldo al 31/12/2016	Aumentos	Saldo al 31/12/2017
Tanques	3.201.048		3.201.048
Tanque de Fierro	8.000		8.000
Inmuebles	1.090.732		1.090.732
Subtotal	4.299.780	-	4.299.780
Menos: Depreciación	(443.340)	(79.037)	(522.377)
Activo Fijo Neto	4.299.828	(79.037)	4.279.898

El gasto por depreciación del periodo fue de \$ 79.037

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: Se incluyen los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilizar por más de un periodo y que el costo pueda ser valorado confiablemente; se lo utilizan en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilizan para propósitos administrativos, incluye bienes recibidos en arrendamientos financieros. Al concluir del plazo del arrendamiento financiero, se recompondrá en el estado de situación financiera del arrendatario como un activo y un pasivo por el mismo importe. NIC 16, p.8 - NIC 17, p.20

DEPRECIACIÓN ACUMULADA: Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciativo 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 servicios que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. NIC 16, p.8 - NIC 16, p.43

11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de Activos Financieros no corrientes es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	2017	2016
Juan Córdoba	-	987.827

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2018**

12. CUENTAS POR PAGAR

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

<u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Proveedores Locales		
Proveedores Varios	635.405	768.811
Compañías relacionadas		
Lusa Panamericana	332.555	757.819
Inmobiliaria Panamericana	73.730	78.730
CaF Accionales	364	
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	US\$ 1.152.589	1.804.960

- a) El saldo de la cuenta proveedores varios corresponde a la compañía "Diseña" con un valor de US\$ 520.405, por concepto de construcción de preescolar dentro del Edificio Lusa Panamericana.
- b) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR, Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como de préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y devueltos al corto plazo: NIC 32 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 8.

13. OBLIGACIONES CON FISCO Y BENEFICIOS SOCIALES

AL 31 de diciembre de 2017 y 2018, los saldos de Otras Obligaciones corrientes son los siguientes:

<u>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Sotegre Banco Solventes S. A.	-	333
IVA 12%	-	63.380
Retenciones de IVA	-	8.733
Otras retenciones	-	12.176
Impuesto a la renta por pagar	9.007	17.120
Contribución ESS	38.133	343
Por beneficios de ley	-	4.158
Participación de trabajadores	237.466	23.826
TOTAL CUENTAS OTRAS OBLIGACIONES	US\$ 254.936	127.669

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES, incluyen las obligaciones presentes que resulten de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal es 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 8.

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

14. CAPITAL SOCIAL

AL 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social está conformado por las siguientes acciones: a razón de un dólar por acción:

N°	NOMBRE	NACIONALIDAD	CAPITAL	%
1	ORTEGA SANTOS CARLA DOMINICA	ECUADOR	300	6%
2	SANTOS ORCES CARLA MARIA	ECUADOR	4.700	94%
			<u>5.000</u>	<u>100%</u>

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 suscritores de compañías extranjeras domiciliadas en el Ecuador.

15. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido facultada 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 2017 y 2016, fue la siguiente:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	2017	2016
GANANCIA ANTES DE LA PART. EMP. E IMPUESTOS - US\$	63.769	548.271
(-) 12% TRABAJADORES	<u>9.369</u>	<u>62.391</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	54.294	485.880
GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>2.928</u>	<u>1.968</u>
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	57.132	483.442
(-) IMPUESTO A LA RENTA	<u>(14.283)</u>	<u>103.058</u>
UTILIDAD NETA	US\$ 42.849	380.322

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

16. PARTES RELACIONADAS

AL 31 de diciembre de 2017 y 2016, INMOBILIARIA EMIBU S. A., mantiene saldos con accionistas o administradores:

PARTES RELACIONADAS	2017	2016
Cuentas por Cobrar Compañías relacionadas		
Licor Panamericano	257.402	237.162
Inmobiliaria Panamericana	1.708	-
Universidad Espíritu Santo	32.000	-
Otras cuentas por cobrar		
Otra	1.034.802	1.034.670
Cuentas por Pagar Compañías relacionadas		
Licor Panamericano	332.050	757.619
Inmobiliaria Panamericana	73.730	79.730
CaP Accionistas	354	-
Total Partes Relacionadas	1.732.096	2.108.180

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 34.

17. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

AL 31 de diciembre de 2017 y 2016, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

	2017	2016
INGRESOS	626.507	676.236
(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION	-	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	626.507	676.236

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

INMOBILIARIA EMIBU S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2018**

21. EVENTOS SUBSECUENTES

En noviembre de 2017, INMOBILIARIA PANAMERICANA C.A. inició el trámite de aprobación del proceso de FUSIÓN POR ABSORCIÓN con la compañía INMOBILIARIA EMIBU S. A., situación que a la fecha de emisión del presente informe, no concluye. Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revisión.



**JULIO CORDOVA EMPUÑO
REPRESENTANTE LEGAL**



**JOFFRE PALMA LIMA
CONTADOR GENERAL**