

CONSULTORA FINANCIERA  
Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez  
Societario - Contable - Tributario  
SC RNAE 138 Auditor Externo  
Licencia Profesional 5723  
Reg. Nac. de Contadores 2203  
Danefra\_cepeda32@hotmail.com

## *Inmobiliaria Edubratoche S.A.*

*Estados Financieros*  
*31 de diciembre del año 2016*

### *Contenido:*

*Informe de Auditor Independiente*  
*Estados de Situación Financiera*  
*Estado de Resultados Integral*  
*Estado de Cambios en el Patrimonio*  
*Estado de Flujos de Efectivo*  
*Notas a los Estados Financieros*

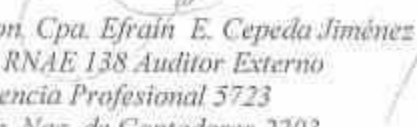
### *Abreviaturas usadas:*

*US\$ dólar*

***Párrafo de Énfasis***

*La compañía al 31 de diciembre del año 2016, no revela el porcentaje del 10% de la Reserva Legal, conforme a lo establecido por la Ley de Compañías en el Art. 297.*

*Los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía **Inmobiliaria Edubratoche S.A.** al 31 de diciembre del año 2016, y los resultados de sus operaciones, terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad NIC aceptadas en el Ecuador.*



Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez  
SC RNAE 138 Auditor Externo  
Licencia Profesional 5723  
Reg. Nac. de Contadores 2203  
Guayaquil, 4 de mayo del año 2017

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

### *A los Accionistas y Directores de Inmobiliaria Edubratoche S.A.*

He auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **Inmobiliaria Edubratoche S.A.**, que comprende los Estados de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios del Patrimonio y Flujos de Efectivo al 31 de diciembre del año 2016, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros terminados en esa fecha, fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, el mismo que contiene una opinión con salvedad.

La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas internacionales de contabilidad NIC y normas internacionales de información financiera NIIFs aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, incluso el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros y que no contengan errores importantes mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la determinación de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en muestra auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que la auditoría externa cumpla con requerimientos éticos, planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable, y que los estados financieros no contengan errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son los apropiados y de que las estimaciones contables efectuadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada, la misma que sirve como base para proporcionar una opinión de auditoría.



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2016**

		ACTIVO			
				2015	2016
<b>Corriente</b>					
Efectivo y Equivalente al Efectivo	3	\$	2.959,45	\$	3.095,90
Inversiones Corrientes	4		2.469.777,93		2.469.777,93
Crédito Tributario	5		13.195,48		15.394,79
<b>Total Activo Corriente</b>		\$	<b>2.485.932,86</b>	\$	<b>2.488.268,62</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipos</b>					
Edificios	6	\$	273.953,58	\$	273.953,58
<b>Total Prop.Planta y Equipo</b>		\$	<b>273.953,58</b>	\$	<b>273.953,58</b>
<b>No corriente</b>					
Otros Activos	7	\$	1.602,75	\$	9.829,68
<b>Total Activo No Corriente</b>		\$	<b>1.602,75</b>	\$	<b>9.829,68</b>
<b>Total Activo</b>		\$	<b>2.761.489,19</b>	\$	<b>2.772.051,88</b>

Ver notas a los estados financieros



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2016**

		<b>PASIVO</b>			
			<b>2015</b>		<b>2016</b>
<b>Corriente</b>					
Obligaciones Financieras	8	\$	2.239.978,00	\$	2.300.000,00
Obligaciones Tributarias	9		14.087,05		22.212,40
<b>Total Pasvo Corriente</b>		\$	<b>2.254.065,05</b>	\$	<b>2.322.212,40</b>
<b>Largo Plazo</b>					
Otros Pasivos	10	\$	466.713,70	\$	391.691,70
<b>Total Pasivo Largo Plazo</b>		\$	<b>466.713,70</b>	\$	<b>391.691,70</b>
<b>Total Pasivo</b>		\$	<b>2.720.778,75</b>	\$	<b>2.713.904,10</b>
<b>Patrimonio</b>					
Capital Suscrito	11	\$	10.000,00	\$	10.000,00
Reserva Legal			866,06		2.265,51
Reserva por Valuación			28.444,83		28.444,83
Utilidades Acumuladas			15.651,01		0,00
Utilidad del Ejercicio	12		13.995,51		17.437,34
<b>Total Patrimonio</b>		\$	<b>40.710,44</b>	\$	<b>58.147,68</b>
<b>Total Pasvo y Patrimonio</b>		\$	<b>2.761.489,19</b>	\$	<b>2.772.051,88</b>

*Ver notas a los estados financieros.*





**INMOBILIARIA EDUBRATOQUE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	2015	2016
Ingresos	\$ 152.794,14	\$ 171.965,83
Utilidad Bruta	\$ 152.794,14	\$ 171.965,83
<b>Gastos Operacionales:</b>		
Gastos de Administración	\$ 134.851,18	\$ 149.610,27
Total de Gastos Operacionales	\$ 134.851,18	\$ 149.610,27
Utilidad Operacional	\$ 17.942,96	\$ 22.355,56
22% Impuesto a la Renta	-3.947,45	\$ 4.918,22
Utilidad Líquida	\$ 13.995,51	\$ 17.437,34

Ver notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA EDUBRATOCHE S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Al 31 de diciembre de 2016**

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reserva de Capital	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	TOTAL
Enero 1/2016	10.000,00	866,06	197,86	15.651,01	13.995,51	\$ 49.710,44
Utilidad 2016					17.437,34	17.437,34
Ajustes		1.399,55	28.246,97	-15.651,01	-13.995,51	0,00
Saldo a Dic.31/2016	\$ 10.000,00	\$ 2.265,61	\$ 28.444,83	\$ 0,00	\$ 17.437,34	\$ 58.147,78

Ver notas a los estados financieros.





## INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.

## Estado de Flujo de Efectivo

al 31 de diciembre de 2016

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Recibido de Clientes	\$ 17.437,34
Pago a Proveedores	-2.300,89
<b>Flujo de Efectivo Neto de Actividades de Operación</b>	<b>\$ 15.136,45</b>

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Pago por compra de equipo	\$ -
<b>Flujo de Efectivo Neto de Actividades de Inversión</b>	<b>\$ -</b>

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Obligaciones Financieras por Pagar	60.022,00
Prestamos de Accionistas	-75.022,00
<b>Flujo de Efectivo Neto de Actividades de Financiamiento</b>	<b>(\$ 15.000,00)</b>

**Flujo Neto de las Actividades**

<b>Flujo Neto de las Actividades</b>	<b>\$ 136,45</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>2.959,45</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>\$ 3.095,90</b>

Ver notas a los estados financieros.





**Inmobiliaria Edubratoche S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del año 2016.**

**1. Operaciones y Escenario Económico**

La compañía se constituyó el 25 de marzo de 1987 en la ciudad de Guayaquil, la escritura pública fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 3 de julio del mismo año. El objeto social es dedicarse a la compra, venta, permuta y administración de bienes inmuebles, sean estos urbanos o rurales.

En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día dos de junio de 1994 ante el Abg. Juan Antonio Haz Quevedo Notario Titular Vigésimo del Cantón Guayaquil se eleva a Escritura Pública el Aumento de Capital y Reforma de Estatutos Sociales de la compañía "Inmobiliaria Edubratoche" S.A. cuantía \$/ 3,000,000.00.

El 27 de agosto de 1997 reforma sus Estatutos Sociales y aumenta el capital en \$/100.000.000,00. La escritura pública fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 23 de septiembre de 1997.

Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Público del Cantón Guayaquil el 29 de diciembre de 2000, efectúa la conversión de sucres (s/.) a USD dólares de los Estados Unidos de América, aumento del valor nominal de las acciones, aumento de capital en la cantidad de USD 6.000,00 y reforma de los estatutos sociales. La Escritura Pública fue inscrita en el Registro Mercantil el 6 de agosto de 2001.

**2. Prácticas Contables**

Las políticas contables de la compañía son las establecidas por el ente contable. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Contabilidad NIC y Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

**Bases de Presentación.-** Los estados financieros adjuntos, fueron preparados en US\$ Dólares Americanos, las políticas contables de la compañía están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera, NIIFs, según la Resolución Societaria No. 08.G.DSC vigente autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

*Ver notas a los estados financieros.*



**Inmobiliaria Edubratoche S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del año 2016**

**3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo** **\$ 3,095.90**

Contabiliza el saldo conciliado establecido por la compañía al 31 de diciembre del año 2016.

**4. Inversiones Corrientes** **\$ 2,469,777.93**

Revela el saldo de la inversión en Certificado de Depósito a Plazo, nominativo No. 00001DPP013722-9 emitida el 21 de diciembre de 2015 en dólares de los Estados Unidos de América, valor nominal \$ 2,469,529.14 valor en letras dos millones cuatrocientos sesenta y nueve mil quinientos veinte y nueve y catorce centavos de los Estados Unidos de América, plazo 365 días, vencimiento 22 de diciembre de del año 2016, tasa nominal 6.83%, tasa efectiva 7.05%, periodicidad de intereses mensual a favor de Inmobiliaria Edubratoche S.A.

<b>5. Crédito Tributario</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Variación</b>
Retención en la Fuente	\$ 3,055.88	\$ 3,439.32	\$ 383.44
Anticipo Impuesto a la Renta	10,139.60	11,955.47	1,815.87
	<b>\$ 13,195.48</b>	<b>\$ 15,394.79</b>	<b>\$ 2,199.31</b>

Registra las retenciones tributarias de los intereses generados en la inversión Banco Bolivariano y anticipo impuesto a la renta año 2016.

**6. Propiedades, Planta y Equipos** **\$ 273,953.58**

Las propiedades, plantas y equipos están contabilizados al costo más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos a incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula en base del método de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de los activos fijos relacionados.

*Ver notas a los estados financieros.*



**Inmobiliaria Edubratoche S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del año 2016**

**7. Otros Activos No corrientes**

	2015	2016	Variación
Anticipo Impuesto a la Renta 2014	\$ 1,226.27	\$ 1,226.27	\$ 0.00
Anticipo Impuesto a la Renta 2013	376.48	376.48	0.00
Anticipo a la Renta 2015	0.00	6,192.15	6,192.15
Retenciones año 2015	0.00	2,034.78	2,034.78
	<u>\$ 1,602.75</u>	<u>\$ 9,829.68</u>	<u>8,226.93</u>

Revela el saldo del anticipo por el impuesto a la renta no liquidados periodos 2013, 2014 y 2015, al 31 de diciembre del año 2016.

**8. Obligaciones Financieras**

**\$ 2,300,000.00**

Contabiliza el saldo conciliado de las inversiones del préstamo otorgado por el Banco Bolivariano, inicio 23 de diciembre del año 2016 con vencimiento de 12 meses y tasa De interés 8.50%, cuya finalidad es incrementar el capital de trabajo, previo a la adquisición de Activos Fijos, y Contingentes, etc. al 31 de diciembre de 2016.

**9. Obligaciones Tributarias**

	2015	2016	Variación
Impuesto a la renta por Pagar	\$ 3,947.45	\$ 4,918.22	\$ 970.77
Anticipo a la Renta 2016	0.00	11,955.47	11,955.47
Anticipo Impuesto a la Renta 2015	10,139.60	5,38.71	(4,800.89)
	<u>\$ 14,087.05</u>	<u>\$ 22,212.40</u>	<u>\$ 8,125.35</u>

Saldo del Anticipo e Impuesto a la Renta pendientes de consignar al Servicios de Rentas Interna al 31 de diciembre de 2016.

**10. Otros Pasivos**

	2015	2016	Variación
	\$ 466,713.70	\$ 391,691.70	\$ (75,022.00)

Constituye el saldo conciliado por la compañía al 31 de diciembre del año 2016, para constituir el depósito de inversiones sin intereses anuales.

**Ver notas a los estados financieros.**





**Inmobiliaria Edubratoche S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre de 2016**

**11. Capital Suscrito** **\$ 10.000,00**

Conformado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 cada una de los Estados Unidos de América, liberadas en su totalidad al 31 de diciembre de 2016.

12. Registra el saldo de la utilidad \$ 17.437.34 obtenida al 31 diciembre del año 2016 relacionada con su actividad económica para la cual fue constituida legalmente.

13. La compañía Inmobiliaria Edubratoche S.A., no registra activos y/o pasivos contingentes y cuentas de orden al 31 de diciembre de 2016.

14. De acuerdo a la Resolución Societaria # 040.Q.IJ.001, publicada en el Registro Oficial 289 el 10 de marzo de 2004, y conforme a la Escritura Pública de constitución de la compañía, su objeto social es dedicarse a la Seguridad Personal, Industrial, Seguridad a Domicilio, Seguridad de Transporte de valores, con personal armado, al 31 de diciembre de 2016, no revelando tener Propiedad Intelectual ni Derechos de Autor.

15. Los ejercicios fiscales de 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, incluso 2016, están abiertos para ser revisados por las autoridades tributarias del Servicio de Rentas internas.

**16. Hechos Subsecuentes**

Hasta el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de presentación de los estados financieros consolidados (mayo 4 del año 2017), en adición a las notas explicativas a los estados financieros no se han producido eventos importantes que en opinión de la Administración de la compañía pudieran haber tenido efectos relevantes sobre los estados financieros.

*Ver notas a los estados financieros.*