

*Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez  
Societario-Contable-Tributario  
Registro Nac. De Contadores 2208  
Licencia Profesional 5723  
donefra\_cepeda32@hotmail.com*

***INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.***

***Estados Financieros  
31 de diciembre de 2018***

***Contenido:***

***Informe de Auditor Independiente  
Estado 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***



*Una auditoria 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 auditoria que he obtenido es suficiente y apropiada, la misma que sirve como base para proporcionar una opinión de auditoria.*

### **Opinión**

*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 de 2018, y los resultados de sus operaciones, terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en el Ecuador.*

*Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez  
SC RNAE 138 Auditor Externo  
Licencia Profesional 5723  
Reg. Nac. de Contadores 2203  
Guayaquil, 05 de mayo de 2019*

## **INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE**

### **A la Junta General de Accionistas de la Compañía Inmobiliaria Edubratoche S.A.**

*He auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **Inmobiliaria Edubratoche S.A.**, que comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integral, estado de cambios del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 limpia.*

*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.*

#### **Responsabilidad del Auditor**

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

*Una auditoria comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoria 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 auditoria adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.*



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2018**

**ACTIVO**

		2017	2018
<b>Corriente</b>			
Efectivo y Equivalente al Efectivo	3	\$ 1.249,72	\$ 2.082,10
Inversiones Corrientes	4	2.669.777,93	200.000,00
Crédito Tributario	5	12.039,71	13.196,91
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>\$ 2.683.067,36</b>	<b>\$ 215.279,01</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipos</b>			
Edificios	6	\$ 136.976,94	\$ 136.976,94
<b>Total Prop.Planta y Equipo</b>		<b>\$ 136.976,94</b>	<b>\$ 136.976,94</b>
<b>No corriente</b>			
Otros Activos	7	\$ 13.612,84	\$ 6.444,22
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>\$ 13.612,84</b>	<b>\$ 6.444,22</b>
<b>Total Activo</b>		<b>\$ 2.833.657.14</b>	<b>\$ 358.700.17</b>

**Ver notas a los estados financieros**



4

**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2018**

**PASIVO**

		2017	2018
<b>Corriente</b>			
Obligaciones Financieras	8	\$ 2.620.000,00	\$ 200.000,00
Obligaciones Tributarias	9	28.668,74	35.604,64
<b>Total Pasvo Corriente</b>		<b>\$ 2.648.668,74</b>	<b>\$ 235.604,64</b>
<b>Largo Plazo</b>			
Otros Pasivos	10	\$ 107.710,67	\$ 39.120,04
<b>Total Pasivo Largo Plazo</b>		<b>\$ 107.710,67</b>	<b>\$ 39.120,04</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>\$ 2.756.379,41</b>	<b>\$ 274.724,68</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Suscrito	11	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
Reserva Legal		4.009,34	5.922,34
Reserva por Valuación		43.940,58	43.940,58
Reserva de Capital		197,86	197,86
Utilidades Acumuladas		0,00	17.216,95
Utilidad del Ejercicio	12	19.129,95	6.697,76
<b>Total Patrimonio</b>		<b>\$ 77.277,73</b>	<b>\$ 83.975,49</b>
<b>Total Pasvo y Patrimonio</b>		<b>\$ 2.833.657,14</b>	<b>\$ 358.700,17</b>

**Ver notas a los estados financieros.**



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	2017	2018
<i>Ingresos</i>	\$ 351.633,00	\$ 141,438.02
<i>(-)Costo de Producción y Ventas</i>	\$ (136.976,64)	\$ 0.00
<b><i>Utilidad Bruta</i></b>	<b><u>\$ 214,656.36</u></b>	<b><u>\$ 141,438.02</u></b>
<b><i>Gastos Operacionales:</i></b>		
<i>Gastos de Administración</i>	\$ (190.130,78)	\$ 132,851.15
<b><i>Total de Gastos Operacionales</i></b>	<b><u>\$ (190.130,78)</u></b>	<b><u>\$ 132,851.15</u></b>
<b><i>Utilidad Operacional</i></b>	<b><u>\$ 24,525.58</u></b>	<b><u>\$ 8,586.87</u></b>
<i>22% Impuesto a la Renta</i>	-5.395,63	\$ 1,889.11
<b><i>Utilidad Líquida</i></b>	<b><u>\$ 19,129.85</u></b>	<b><u>\$ 6,697.76</u></b>

**Ver notas a los estados financieros.**



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHE S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Al 31 de diciembre de 2018**

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva por Valuación	Utilidad Acumulada	Utilidad del Ejercicio	TOTAL
Enero 1/2018	10.000,00	4.009,34	197,86	43.940,58		19.129,95	\$ 77.277,73
Utilidad 2018						6.697,76	6.697,76
Ajustes		1.913,00			17.216,95	-19.129,95	
<b>Saldo a Dic.31/2018</b>	<b>\$ 10.000,00</b>	<b>\$ 5.922,34</b>	<b>\$ 197,86</b>	<b>\$ 43.940,58</b>	<b>\$ 17.216,95</b>	<b>\$ 6.697,76</b>	<b>\$ 83.975,49</b>

Ver notas a los estados financieros.



**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**al 31 de diciembre de 2018**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Recibido de Clientes	\$ 141.438,02
Otras entradas de efectivo	\$ 5.279,51
Intereses Pagados	6.935,90
Intereses Recibidos	-132.851,15
Otros Pagos por actividad de Operación	-1.157,20
<b>Flujo de Efectivo Neto de Actividades de Operación</b>	<b><u>\$ 19,645.08</u></b>

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Otras Salidas de Efectivo	\$ (18.812,70)
<b>Flujo de Efectivo Neto de Actividades de Inversión</b>	<b><u>\$ -18,812.70</u></b>

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

<b>Flujo de Efectivo Neto de Actividades de Financiamiento</b>	<b><u>\$ 0.00</u></b>
--	-----------------------

**Flujo Neto de las Actividades**

	\$ 832.38
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>1.249,72</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b><u>\$ 2,082.10</u></b>

**Ver notas a los estados financieros.**



**Inmobiliaria Edubratoche S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre de 2018**

### **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 S/. 3,000,000.00.*

*El 27 de Agosto de 1997 reforma sus Estatutos Sociales y aumenta el capital en s/.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. Políticas 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, según la Resolución Societaria No. 08.G.DSC vigente autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.*

**Ver notas a los estados financieros.**



**Inmobiliaria Edubratoche S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre de 2018**

**3. Efectivo y Equivalente al Efectivo**

**Caja-Bancos** **\$ 2,082.10**

Registra el saldo en efectivo conciliado por la compañía al 31 de diciembre de 2018.

**4. Inversiones Corrientes**

	2017	2018	Variación
	\$ 2,669,777.93	\$ 200.000,00	\$ (2.469.777,93)

INSTITUCION BANCARIA	# DE OPERACIÓN	TASA DE INTERES	INVERSION US\$	PLAZO DIAS	PLAZO DE LA INVERSION
BOLIVARIANO	0001DPV150341-3	3,25%	50.000,00	367	MAY-06-2019
BOLIVARIANO	0001DPV150342-5	3,25%	20.000,00	367	MAY-06-2019
BOLIVARIANO	0001DPV150344-9	3,25%	20.000,00	367	MAY-06-2019
BOLIVARIANO	0001DPV150345-1	4,00%	110.000,00	367	MAY-06-2019
			200.000,00		

Revela el saldo de la inversión en 4 Certificado de Depósito a Plazo, carácter nominativo No.-00001DPV150341-3 por US\$ 50.000,00; 0001DPV150342-5; por US\$ 50.000,00; 0001DPV150344-9 por \$20.000,00 001DPV150345-1 por \$110.000,00 emitido el 18 de diciembre de 2017 en dólares de los Estados Unidos de América, plazo 367 días, vencimiento 06 de mayo de 2018, tasa nominal 3,25%, tasa efectiva 4,00%, periodicidad de intereses mensual a favor de Inmobiliaria Edubratoche.

**5. Credito Tributario**

	2017	2018	Variación
Retención en la Fuente	\$ 3,004.90	\$ 2,754.49	\$ (250,41)
Anticipo Impuesto a la Renta	9,034.81	10,442.42	1,407.61
	<b>\$ 12,039.71</b>	<b>\$ 13,196.91</b>	<b>\$ 1,157.20</b>

Registra las retenciones tributarias de los intereses generados en la inversión Banco Bolivariano y anticipo impuesto a la renta 2018.

**6. Otros Activos Corrientes**

	2017	2018	Variación
Anticipo Impuesto a la Renta 2017	\$ 0.00	\$ 3,004.90	\$ 3,004.90
Anticipo Impuesto a la Renta 2015	6,192.15	0.0	(6,192.15)
Anticipo Impuesto a la Renta 2016	3,981.37	0.00	(3,981.37)
Retenciones año 2016	3,439.32	3,439.32	0.00
	<b>\$ 13,612.84</b>	<b>\$ 6,444.22</b>	<b>\$ (7,168.62)</b>

Revela el saldo del anticipo por el impuesto a la renta no liquidado periodo, 2017 y retenciones 2016, al 31 de diciembre de 2018.

**Ver notas a los estados financieros.**



**Inmobiliaria Edubratoche S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre de 2018**

**7. Propiedad, Planta y Equipo**  
**Edificios**

2017	2018	Variación
\$ 136,976.94	\$ 136,976.94	\$ 0.00

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

**8. Obligaciones Financieras**

\$ 2,000,000.00

INSTITUCION BANCARIA	# DE OPERACIÓN, #T/C	TASA DE INTERES	MONTO APROBADO	CAPITAL PENDIENTE	PLAZO DEL CREDITO	DESTINO DEL CREDITO (CAPITAL DE TRABAJO / COMPRA DE ACTIVO FIJO / CONTINGENTE)
BOLIVARIANO	171265	6,50%	200.000	200.000,00	MAY-06-2019	CAPITAL DE TRABAJO

Contabiliza el saldo de las inversiones financieras efectuadas al Banco Bolivariano, con vencimiento a 06 de mayo de 2019, con la finalidad de incremento del capital de operación, al 31 de diciembre de 2018.

**9. Obligaciones Tributarias**

	2017	2018	Variación
Impuesto a la Renta por Pagar	\$ 5,395.63	\$ 1,889.11	\$ (3,506.52)
Anticipo Impuesto a la Renta 2018	0.00	10,442.42	10,442.42
Anticipo I. Renta año 2017	9,034.81	9,034.81	0.00
Anticipo I. Renta 2016	8,899.59	8,899.59	0.00
Anticipo I. Renta 2015	5,338.71	5,338.71	0.00
	<b>\$ 28,668.74</b>	<b>\$ 35,604.64</b>	<b>\$ 6,935.90</b>

Saldo establecido por la compañía al 31 de diciembre de 2018, correspondiente al Impuesto a la renta por Pagar del ejercicio y anticipos de Renta de años anteriores.

**10. Otros Pasivos**

2017	2018	Variación
\$ 107,710.67	\$ 39,120.04	\$ (68,590.63)

Saldo del Anticipo e Impuesto a la Renta pendientes de consignar al Servicios de Rentas Interna, al 31 de diciembre de 2018.

**Ver notas a los estados financieros.**



**Inmobiliaria Edubratoche S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre de 2018**

**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 2018.*

**12.** *Registra el saldo de la utilidad \$ 6,697.76 obtenida al 31 diciembre 2018, relacionada con su actividad económica para la cual fue constituida legalmente.*

**13.** *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 2018, no revelando tener Propiedad Intelectual ni Derechos de Autor.*

**14.** *Los ejercicios fiscales de 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 incluso 2018, están abiertos para ser revisados por las autoridades tributarias del Servicio de Rentas Internas.*

**15. Hechos Subsecuentes**

*Hasta el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de presentación de los estados financieros consolidados (05 de mayo de 2019), 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**