

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

### **1.1 Constitución y objeto social**

La Compañía INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías y se inscribió en el Registro Mercantil de la ciudad Guayaquil, con fecha 03 de Julio de 1987. Su actividad económica es desarrollada en Ecuador, Parroquia Tarquí, de la ciudad de Guayaquil.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la compra y venta alquiler de bienes inmuebles.

### **1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 25 de Febrero del 2017, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

### **2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los

### **2.5.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: Inversiones financieras y Obligaciones financieras. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo Inversiones Financieras por Cobrar cuyos intereses se reflejan en el estado de resultado Cliente. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) **Inversiones Financieras**

Representados por una póliza de ahorro depositada en el banco Bolivariano a plazo 360 días, son activos financieros derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

(b) **Obligaciones Financieras**

Representados en Obligaciones a Instituciones Financieras Locales, se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

#### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

#### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### **Medición posterior**

(a) **Inversiones Financieras:**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017, con respecto de revaluar las propiedades

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016: Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 al 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12 - Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que estarán a partir del 1 de julio del 2016, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni han de generar un impacto significativo en los presentes estados financieros.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### **2.4 Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el efectivo como los depósitos a la vista, el cual es de libre disponibilidad.

### **2.5 Activos y pasivos financieros**

- (i) Inversiones Financiera: Esta cuenta corresponden a valores depositados en el banco bolivariano a 360 días, se reconocen a su costo amortizado.

**(b) Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro interés financieros,

**2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si La Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

**2.6 Impuestos por recuperar**

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

**2.7 Propiedades y equipos, neto**

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende, Maquinarias y Equipos. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificaciones

25 años

Instalaciones	10 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y equipos de oficina	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación y electrónicos	3 años

## 2.8 Deterioro de activos no financieros Propiedad planta y Equipos

Los activos sujetos a depreciaciones y valuaciones como propiedad planta y equipo, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo a lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

## 2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## 2.10 Impuesto a las ganancias

El Impuesto a las ganancias comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera

serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

#### **2.11 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de los interés cobrados por la inversión mantenida en el banco Bolivariano.

#### **2.12 Gastos**

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo).

#### **2.13 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía. Durante estos últimos no se ha distribuido dividendos a los accionistas, por decisión de los accionistas se acumulan, para este año 2016 estas ganancias acumuladas pasan a constituir en reservas facultativas.

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros en la cuenta por cobrar clientes, la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

#### **3.2 Riesgos de mercado**

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo, y fijas.

### 3.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

El departamento financiero de la Compañía hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

### 3.4 Administración del riesgo de capital

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

## 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

<u>Composición</u>	2015	2016
Caja	2,959.45	3,095.90

## 5. INVERSIONES

<u>Composición</u>	2015	2016
Inversiones Financieras	2,469,777.93	2,469,777.93

## 6. IMPUESTOS RETENIDOS

<u>Composición</u>	2015	2016
Retención a la fuente	3,055.88	3,439.32
Anticipo Renta año 2016	0.00	11,955.47
Anticipo Renta año 2015	10,139.60	0.00
<b>Total Impto Retenidos</b>	<b>13,195.48</b>	<b>15,394.79</b>

**INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

**7. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

<u>Composición</u>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Anticipo Renta año 2013	376.48	376.48
Anticipo I. Renta año 2014	1,226.27	1,226.27
Anticipo I. Renta año 2015	0.00	6,192.15
Retenciones año 2015	0.00	2,034.78
<b>Total Otros Activos no corrientes</b>	<b>1,602.75</b>	<b>9,829.68</b>

**8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

<u>Composición</u>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Edificios	273,953.38	273,953.38

**9. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

<u>Composición</u>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Obligación Financiera	23,000,000.00	2,239,978.00

Obligación con el banco Bolivario vencimiento a Diciembre 2017.

**10. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Impuesto a la renta por pagar	3,947.45	4,918.22
Anticipo I. a la renta año 2016	0.00	11,955.47
Anticipo I. a la renta año 2015	10,139.60	5,338.71
<b>Total Oblig. Tributarias por Pagar</b>	<b>14,087.05</b>	<b>22,212.40</b>

**11. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES**

<u>Composición</u>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Pasivos no corrientes	466,713.70	391,691.70

**12. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprende 10.00 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una.

13. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito pagado.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como re-liquidación de impuestos y gastos de ejercicios anteriores.

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.

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

<u>Composición</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Interese Ganados	152,794.14	171,965.83

15. COSTO DE VENTA, GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

<u>Composición</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Gastos Financieros	134,851.18	149,610.27

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 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.

  
Ing. Chaffic Chedraui Salomón  
GERENTE

  
Guido Samaniego Escobar  
CONTADOR  
RUC. 0908688922002