1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía INMOBILIARIA EDUBRATOCHE 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 se desarrollada en Ecuador, Parroquia Tarqui, de la ciudad de Guayaquil.

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

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 01 de Marzo del 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 2019 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 2019 y 2018 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.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

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

Norma	Tipo de cambio
	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 se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2018; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

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

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017: 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 enero del 2019, 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, el cual es de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos 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 2019 y 2018, 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 vencimientos 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:

(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 intereses 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 desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra de adquisición solo 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 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 Impuestos 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 intereses 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 distribuidos dividendos a los accionistas, por decisión de los accionistas se acumulan, para este año 2019 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 unotros 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 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 solida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición	2018	2019
Caja	2.082,10	2.062,11

5. INVERSIONES

Composición	2018	2019
Inversiones Financieras	200.000,00	200.000,00

6. IMPUESTOS RETENIDOS

Composición	2018	2019
Retención a la fuente	2.754,49	0,00
Anticipo Renta año 2018	10.442,42	0,00
Anticipo Renta año 2019	0,00	149,34
Total Impto Retenidos	**13.196,91**	**149,34**

7. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Composición	2018	2019
Anticipo I. Renta año 2017	3.004,90	0,00
Retenciones año 2016	3.439,32	0,00
Total Otros Activos no corrientes	**6.444,22**	**0,00**

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Composición	2018	2019
Edificios	136.976,94	136.976,94

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición	2018	2019
Obligacion Financiera	200.000,00	200.000,00

Obligación con el banco bolivariano vencimiento a Diciembre 2019

10. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS POR PAGAR

Composición	2018	2019
Impuesto a la renta por pagar	1.889,11	444,06
Anticipo I. a la renta año 2018	10.442,42	0,00
Anticipo I. a la renta año 2017	9.034,81	0,00
Anticipo I. a la renta año 2016	8.899,59	8.735,69
Anticipo I. a la renta año 2015	5.338,71	5.338,71
Total Oblig. Tributarias por Pagar	**35.604,64**	**14.518,46**

11. OTROS PASIVOS CORIENTES

Composición	2018	2019
Pasivos no corrientes	**39.120,04**	**39.120,04**

12. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre 2019 y 2018, comprende 10.000 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal de US$ 1,00 cada una.

13. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal
De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe transferir por lo menos el 10% de su ganancia liquida anual a la reserva legal, hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se incrementó la reserva legal.

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 ejerecicios anteriores.

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Composición	2018	2019
Interese Ganados	141.438,02	6.905,44

15. COSTO DE VENTA, GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición	2018	2019
Gastos Finacieros	132.851,15	4.886,98
Total Gastos	**132.851,15**	**4.886,98**

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 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 0908688922001