

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

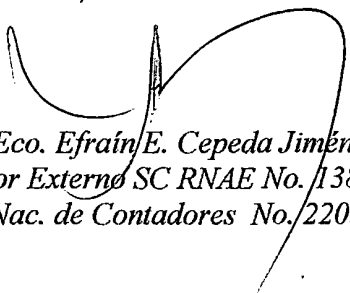
ECJ-250-17-07-2015

Abogado
Victor Anchundia Placès
Intendente de Compañías Nacional
Guayaquil.

De mi consideración:

En cumplimiento con la norma societaria vigente, adjunto copia del ejemplar del dictamen de auditoría externa practicada a los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Edubratoche S.A., terminados al 31 de diciembre del año 2014. Expediente No.44460.

Atentamente,



Cpa Eco. Efraín E. Cepeda Jiménez
Auditor Externo SC RNAE No. 138
Reg. Nac. de Contadores No. 2203

c.c.: archivo

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL

27 JUL 2015

R E C I B I D O

Hora: 15:45 Firma:

INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
RECEBIDO

17 JUL 2015

Dr. Carlos Arco D.
CAJAL - GYE

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

Inmobiliaria Edubratoche S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del año 2014

Contenido:

Informe de Auditor Independiente

Estados de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Flujos

Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas

Notas a los Estados Financieros

Abreviatura usada:

USD dólares

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

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 el estado de situación financiera, estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2014, estado de cambios en el 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 al 31 de diciembre de 2014 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.

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra 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 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 auditoría 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 del año 2014, y los resultados de sus operaciones, terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera's aceptadas en el Ecuador.

Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez
SC RNAE 138 Auditor Externo
Licencia Profesional 5723
Reg. Nac. de Contadores 2203
Guayaquil, junio 16 de 2015



3

INMOBILIARIA EDUBRATOCHE S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2014

ACTIVO

Corriente

Efectivo y Equivalente al Efectivo	3	\$ 2.026,91
Inversiones Corrientes	4	2.318.477,93
Crédito Tributario	5	2.243,37
Total Activo Corriente		\$ 2.322.748,21

No corriente

Otros Activos	6	\$ 668,84
Total Activo No Corriente		\$ 668,84

Total Activo		\$ 2.323.417,05
---------------------	--	------------------------

PASIVO

Corriente

Obligaciones Financieras	7	2.051.520,25
Obligaciones Tributarias	8	2.707,94
Total Pasvo Corriente		\$ 2.054.228,19

Largo Plazo

Otros Pasivos	9	\$ 242.477,93
Total Pasivo Largo Plazo		\$ 242.477,93

Patrimonio

Capital Suscrito	10	\$ 10.000,00
Reserva Legal		340,74
Reserva de Capital		197,86
Utilidades Acumuladas		10.923,15
Utilidad del Ejercicio	11	5.253,18
Total Patrimonio		\$ 26.714,93

Total Pasvo y Patrimonio		\$ 2.323.421,05
---------------------------------	--	------------------------

Ver notas a los estados financieros.



INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

<i>Rendimientos Financieros</i>	\$ 135.824,16
Utilidad Bruta	\$ 135.824,16
Gastos Operacionales:	
<i>Gastos de Administración</i>	\$ 129.089,31
Total de Gastos Operacionales	\$ 129.089,31
Utilidad Operacional	\$ 6.734,85
<i>22% Impuesto a la Renta</i>	<i>-1.481,67</i>
Utilidad Liquida	\$ 5.253,18

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2014

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reserva de Capital	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	TOTAL
Enero 1/2014	10.000,00	340,74	197,86	10.923,15	5.253,18	26.714,93
Saldo a Dic.31/2014	<u>\$ 10.000,00</u>	<u>\$ 340,74</u>	<u>\$ 197,86</u>	<u>\$ 10.923,15</u>	<u>\$ 5.253,18</u>	<u>\$ 26.714,93</u>

Ver notas a los estados financieros.



INMOBILIARIA EDUBRATOCHE S.A.
Estado de Flujo de Efectivo
al 31 de diciembre de 2014

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Recibido de Clientes	151.580,16
Pago a Proveedores	-2.359.059,46
Pago de Intereses	-87.507,78

Flujo de Efectivo Neto de Actividades de Operación **\$ (2.294.987,08)**

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Préstamos Bancarios	2.051.520,25
Otros	242.477,93

Flujo Neto de Actividades de Financiamiento **\$ 2.293.998,18**

INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO

Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-988,90
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	3.015,81
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 2.026,91

Ver notas a los estados financieros.



Inmobiliaria Edubratoche S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014

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. 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, 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 2014

3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo **\$ 2,026.91**

Representa el saldo conciliado establecido por la compañía al 31 de diciembre de 2014.

4. Inversiones Corrientes **\$ 2,318,477.93**

Revela el saldo de la inversión en Certificado de Depósito a Plazo, carácter nominativo No. 00001DPPO13245-1 emitida el 18 de diciembre de 2014 en dólares de los Estados Unidos de América, valor nominal \$ 2,318,477.93, valor en letras dos millones trescientos dieciocho mil cuatrocientos setenta y siete con noventa y tres centavos de los Estados Unidos de América, plazo 365 días, vencimiento 18 de diciembre de 2015, tasa nominal 6.50%, tasa efectiva 6,70%, periodicidad de intereses mensual a favor de Inmobiliaria Edubratoche S.A.

5. Crédito Tributario

Retención en la Fuente	\$ 1,021.10
Anticipo Impuesto a la Renta 2014	1,226.27
	\$ 2,247.37

Registra las retenciones tributarias de los intereses generados en la inversión Banco Bolivariano y anticipo impuesto a la renta año 2014.

6. Otros Activos No corrientes

Anticipo Impuesto a la Renta 2013	\$ 376.48
Anticipo Impuesto a la Renta 2009	97.58
Anticipo Impuesto a la Renta 2010	97.78
Anticipo Impuesto a la Renta 2011	97.00
	\$ 668.84

Revela el saldo del anticipo por el impuesto a la renta no liquidados periodos 2009-2010-2011 y 2013.

Ver notas a los estados financieros.



Inmobiliaria Edubratoche S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014

7. Obligaciones Financieras

\$ 2,051,520.25

INSTITUCION BANCARIA	# DE OPERACIÓN	MONTO APROBADO	CAPITAL PENDIENTE	PLAZO DEL CREDITO	DESTINO DEL CREDITO (CAPITAL DE TRABAJO / COMPRA DE ACTIVO FIJO / CONTINGENTE ,ETC)
BOLIVARIANO	137319	44,000.00	44,000.00	MAY-22- 2015	CAPITAL DE TRABAJO
BOLIVARIANO	137318	2,000,000.00	2,000,000.00	DIC-18- 2015	CAPITAL DE TRABAJO
BOLIVARIANO	137318	13,735.56	7,358.40	ENE-19- 2015	CAPITAL DE TRABAJO
BOLIVARIANO	137319	323.77	161.85	ENE-21- 2015	CAPITAL DE TRABAJO
		2,058,059.33	2,051,520.25		

Contabiliza el saldo de las inversiones financieras efectuadas al Banco Bolivariano, con la finalidad de incremento del capital de operación al 31 de diciembre de 2014.

8. Obligaciones Tributarias

Impuesto a la renta por Pagar
 Anticipo Impuesto a la Renta

\$ 1,226.27
 1,481.67
\$ 2,707.94

Saldo del Anticipo e Impuesto a la Renta pendientes de consignar al Servicios de Rentas Interna al 31 de diciembre de 2014.

9. Otros Pasivos L/P

\$ 242,477.93

Saldos conciliados por la compañía al 31 de diciembre de 2014 para constituir el depósito de inversiones

10. 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 2014,

11. Registra el saldo de la utilidad \$ 5,253.18 obtenida al 31 diciembre 2014 relacionada con su actividad económica para la cual fue constituida legalmente.

12. La compañía Inmobiliaria Edubratoche S.A., no registra activos y/o pasivos contingentes y cuentas de orden al 31 de diciembre de 2014.

Ver notas a los estados financieros.



***Inmobiliaria Edubratoche S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014***

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 fabricación de juguetes, artículos de casa, partes y piezas para ventiladores, bicicletas, etc, al 31 de diciembre de 2014, no revelando tener Propiedad Intelectual ni Derechos de Autor.
14. Los ejercicios fiscales de 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 incluso 2014, están abiertos para ser revisados por las autoridades tributarias del Servicio de Rentas Internas.

15. Hechos Subsecuentes

Hasta el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de presentación de los estados financieros consolidados (junio 16 de 2015), 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

Johanna

**Superintendencia de Compañías
Guayaquil**

Visitenos en: www.superclas.gob.ec

Fecha:

17/JUL/2015 15:28:04

Usu: alexandrog



Remitente: No. Trámite: **28083** - **0**
EFRAIN CEPEDA

Expediente: **44460**

RUC: **0990864632001**

Razón social:

INMOBILIARIA EDUBRATOCHÉ S. A.

SubTipo tramite:

**CERTIFICACIONES HISTORIA
SOCIETARIA**

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA

Revise el estado de su tramite por INTERNET
Digitando No. de trámite, año y verificador =

118

Reb. Sra