

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

Al 31 de diciembre 2014 - 2013

**Contenido:**

Informe del Auditor independiente  
Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados Integral  
Estado de flujos de efectivo  
Estado de Evolución del Patrimonio  
Notas a los Estados Financieros

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

*Al 31 de diciembre 2014 - 2013*

**Jaime Marcelo Camino Alvarez**

Auditor Externo – RNAE 150  
Telf. 022-869-649 Fax.022-850-490  
Río Pastaza 674 e Ilaló – San Rafael QUITO  
aecoauditores2000@yahoo.com

**Exp. 48325**

**INFORME DE AUDITORIA  
E X T E R N A**

**2014 - 2013**

*A la Junta de Accionistas.*

**JAIME MARCELO CAMINO ALVAREZ**

RENAE: 150 AUDITOR EXTERNO

aecoaudidores2000@yahoo.com

TELF: 0998 321 869

Quito - Ecuador

### **Informe NIF de los Auditores Independientes**

A los Accionistas Y Junta del Directorio

De EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultados integrales por los años: 2014 y 2013; cambios en el Patrimonio (capital contable) a diciembre 31 de los años 2014 y 2013; los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013; y, un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013 no fueron auditados anteriormente, ya que la compañía no se encontraba con esta obligatoriedad (establecida en el art.318 de la Ley de Compañías que se refiere al monto mínimo).

### **Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros.**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A., con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros de EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A., presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como de sus resultados integrales, sus cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de

diciembre de 2013 no fueron auditados anteriormente, ya que la compañía no se encontraba con esta obligatoriedad (establecida en el art.318 de la Ley de Compañías que se refiere al monto mínimo). Por tanto el comparativo exigido en normas no significa que ese año (2013) ha sido examinado en la presente auditoría.

### Énfasis

Los estados financieros correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los que EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. ha preparado y aplicado NIIF PYMES en el año 2012, y no realizó ningún ajuste.

La presente auditoría solicitó un “**reversión contable**” en la cuenta “Planta Propiedad y Equipo” que fue efectuado por la Compañía Ebaimsa en el año 2013, por cuanto carece del respaldo consistente de un **informe de avalúo**, mediante la contratación de un perito calificado por la Superintendencia de Compañías apegándose a la Sección para PYMES 16.7. Esta reversión ha sido ya efectuada por parte de la Compañía Ebaimsa S.A.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jaime Marcelo Camino Alvarez  
SC. RNAE: 150  
Registro CPA. 3.427

Mayo 21 de 2015  
Quito – Ecuador

**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. – Informe Anual a diciembre 31 2014**  
**Estado de Situación Financiera**

(en dolares americanos)	Nota	2014 NIF	2013 NIF
<b>Activo</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Activos financieros liq. equivalentes		-	-
Deudores comerciales	5	144.199,00	93.239,00
Cuentas Y Documentos por Cobrar		-	-
Pagos anticipados	6	20.647,46	7.750,11
Existencias		-	-
Importaciones en Tránsito		-	-
		<b>164.846,46</b>	<b>100.989,11</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad Planta y Equipo	7	86.726,51	1.117.888,13
Anticipo nuevas inversiones		-	-
Otros activos no corrientes		-	-
		<b>86.726,51</b>	<b>1.117.888,13</b>
<b>Total del Activo</b>		<b>251.572,97</b>	<b>1.218.877,24</b>
<b>Pasivo y patrimonio neto</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Acreedores comerciales	8	8.960,23	7.105,96
Pasivos financieros a corto plazo		-	-
Pasivos por impuestos corrientes	9	5.917,80	43,20
Sueldos por pagar y Provisiones		-	-
Dividendos Accionistas		-	-
Otras cuentas a pagar		-	-
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>14.878,03</b>	<b>7.149,16</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Documentos a pagar a largo plazo	10	45.582,79	20.456,62
Provisiones no corrientes		-	-
<b>Total pasivo no corrientes</b>		<b>45.582,79</b>	<b>20.456,62</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>60.460,82</b>	<b>27.605,78</b>
<b>Pasivo y patrimonio neto</b>			
Patrimonio neto atribuible a tenedores de patrimonio neto			
Capital social	11	800,00	800,00
Reserva Legal	12	800,00	800,00
Reserva Facultativa	13	176.034,18	218.847,27
Reserva de Capital	14	12.684,53	12.684,53
Aportes futura capitalización		-	-
Resultados acumul. adopción p.1ra. Vez de NIIF		-	1.000.952,75
Pérdida ejercicio 2013	15	-	(42.813,09)
Ganancias acumuladas		-	-
Utilidad ejercicio	16	793,44	-
<b>Total del Patrimonio Neto</b>		<b>191.112,15</b>	<b>1.191.271,46</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<b>251.572,97</b>	<b>1.218.877,24</b>

**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. – Informe Anual 2014**  
**Estado de Resultados Integral**

(en dolares americanos)	Nota	2014	2013
<b>Ventas</b>		<b>49.000,00</b>	<b>0,00</b>
Costo de ventas		0,00	0,00
Promociones		0,00	0,00
Publicidad		0,00	0,00
Estudio de Mercado		0,00	0,00
<b>Margen bruto</b>		<b>49.000,00</b>	<b>0,00</b>
Gastos asociados a la venta		0,00	0,00
Gastos de administración		-47.982,78	-43.140,68
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>1.017,22</b>	<b>-43.140,68</b>
Otros ingresos		-	327,59
Otros gastos		0,00	0,00
Otros ingresos (gastos) de inversiones			
<b>Beneficio antes de costes financieros e impuestos sobre las ganancias</b>		<b>1.017,22</b>	<b>-42.813,09</b>
Intereses Financieros		0,00	0,00
Gastos financieros		0,00	0,00
Financieros no deducibles		0,00	0,00
Total costes financieros		0,00	0,00
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIP.UTIL.E I.RENTA</b>		<b>1.017,22</b>	<b>-42.813,09</b>
Participación de trabajadores 15%		0,00	0,00
Más: Gastos No deducibles		0,00	0,00
Amortización Pérdidas		0,00	0,00
Base Imponible		1.017,22	0,00
Impuesto sobre las ganancias		-223,78	0,00
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>793,44</b>	<b>0,00</b>
<b>Atribuible a :</b>			
Tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante (ingresos netos)		99,00	99,00
Intereses minoritarios		1,00	1,00
<b>Beneficios por acción</b>		<b>Usd\$</b>	<b>Usd\$</b>
Básico		0,99	0,00
<b>Beneficio por dólar de venta</b>		<b>Usd\$</b>	<b>Usd\$</b>
Básico		<b>0,016</b>	<b>0</b>

EBAIMSA S.A. – Informe Anual y Documento de Registro 2014  
Estado de Flujos de Efectivo (NIIF)

(en dolares americanos)	2014	2013
<b>Incremento Neto ( Disminución en Efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la Tasa de Cambio )</b>	-	-
<b>Flujos de Efectivo Procedentes de Utilización en Actividades de Operación</b>	<b>(2.520,05)</b>	<b>(14.475,01)</b>
Clases de Cobros por actividades de operación	(34.857,35)	6.738,05
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	(21.960,00)	327,59
Otros cobros por actividades de operación	(12.897,35)	6.410,46
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>32.337,30</b>	<b>(21.213,06)</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	32.337,30	(21.213,06)
Dividendos pagados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
<b>Flujos de Efectivo Procedentes de Utilización en Actividades de Inversión</b>	<b>1.073.171,15</b>	<b>72.218,40</b>
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-	(1.000.952,75)
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.073.171,15	1.073.171,15
<b>Flujos de Efectivo Procedentes de Utilización en Actividades de Financiación</b>	<b>(1.070.651,10)</b>	<b>(57.743,39)</b>
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	(12.684,53)
Pagos de Préstamos	(45.058,86)	(45.058,86)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Dividendos Pagados	-	-
Intereses recibidos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1.025.592,24)	-
<b>Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio Sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio Sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-	-
<b>Aumento neto en tesorería y activos financieros líquidos equivalentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tesorería y activos financieros líquidos equivalentes al principio del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tesorería y activos financieros líquidos equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA ) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
Ganancia (Pérdida) Antes de 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	990,57	(42.813,09)
<b>Ajuste por Partidas Distintas al Efectivo</b>	<b>27.491,69</b>	<b>30.208,87</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	27.491,69	30.208,87
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	-	-
Ajuste por gastos en provisiones	-	-
Ajustes por participaciones no controladas	-	-
Ajustes por gastos por impuesta a la renta	-	-
Ajustes por gastos por participación trabajadores	-	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>(31.002,31)</b>	<b>(1.870,79)</b>
( Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(50.960,00)	-
( Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(12.897,35)	6.410,46
( Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	-
( Incremento) disminución en inventarios	-	-
( Incremento) disminución en otros activos	-	-
( Incremento) disminución en cuentas por pagar comerciales	32.855,04	(8.281,25)
( Incremento) disminución en otras cuentas por pagar	-	-
( Incremento) disminución en beneficios empleados	-	-
( Incremento) disminución en anticipo de clientes	-	-
( Incremento) disminución en otros pasivos	-	-
<b>Flujos de Efectivo Netos procedentes de ( utilizados en ) actividades de operación</b>	<b>(2.520,05)</b>	<b>(14.475,01)</b>

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. Informe Anual y Documento de Registro 2014  
**ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL**

(en dolares americanos)										Total Patrimonio neto
	Capital suscrito	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva Facultativa	Utilidad del ejercicio	Utilidad del ejercicio	Utilidades Acumulad as	Aportes futura capitaliza ción	Resultados Acumulados adop. 1ra. vez NIIF	Total
Total de ingresos y gastos reconocidos										
Aumento de capital										
Pagos basados en acciones (NIIF 2)										
Pago de dividendos a los accionistas						0			-	0,00
Adquisición de acciones propias										
Cancelación de acciones propias										
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2013</b>	<b>800,00</b>	<b>800,00</b>	<b>12.684,53</b>	<b>218.847,27</b>	<b>(42.813,09)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.000.952,75</b>	<b>1.191.271,46</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos										
Aumento de capital										
Pagos basados en acciones (NIIF 2)										
Pago de impuesto a la renta 2014								-	0	0,00
Reversión									(1000952,75)	(1.000.952,75)
Resultados del ejercicio 2014				(42.813,09)	42.813,09	793,44				793,44
Adquisición de acciones propias										
Cancelación de acciones propias										
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2014</b>	<b>800,00</b>	<b>800,00</b>	<b>12.684,53</b>	<b>176.034,18</b>	<b>-</b>	<b>793,44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>191.112,15</b>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

**NOTA 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

Ebaimsa Inmobiliaria Comercial S.A. es una sociedad que funciona legalmente, constituida e inscrita el 27 de mayo del 1.994 en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito, en fojas Nos.86.044 a 86.059 y anotada bajo el número 16.301 del Repertorio; dando cumplimiento a la RESOLUCION No. 05.Q.IJ.0001117.

La escritura pública antes de su promulgación, fue presentada en la Notaría Decimo Primero (Notario Dr. Rubén Darío Espinoza) del Cantón Quito. El domicilio principal está en la ciudad de Quito, Provincia del Pichincha. La compañía fue constituida para una duración de 50 años.

El "OBJETO" constante en la escritura de constitución, en su artículo tercero donde señala que la Compañía se dedicará principalmente a:

A la actividad de intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial autorizado por las leyes para este tipo de de compañías, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título; permuta, arriendo, constitución y cesión de gravámenes; hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los bienes inmuebles. En general la administración para toda clase de muebles e inmuebles de personas naturales o jurídicas.

**NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

**a. Declaración de Cumplimiento:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

Se utilizaron los lineamientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Nro. 17 para efectos de convertir a dólares estadounidenses los saldos originados con anterioridad al 1 de abril del 2000 cuando el sucre ecuatoriano fue la moneda de curso legal en el país.

**POR TANTO**, para conocimiento de la empresa EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. indicamos las resoluciones que tienen que ver con la adopción de NIIFs.

Con Resolución No. 06.Q.ICl.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y dispuso que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a control y vigilancia de esta Institución, para el registro, preparación y EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. – presentación de estados financieros a partir del 1ro. de enero del 2009.

Mediante Resolución ADM.08199 del 3 de julio del 2008, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías, ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 06.Q.ICl.004 de 21 de agosto de 2006.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, entre otros se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos a su control, en la que se establece que a partir del 1ro. de enero del 2010 las compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

Se estableció el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías consideradas como Pymes, deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

**b. Base de medición:**

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del devengado.

**c. Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

**d. Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones debido a la subjetividad inherente de las mismas. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente.

Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

**e. Periodo contable**

La Compañía tiene definido por estatutos efectuar el corte de sus cuentas contables, preparar y difundir los Estados Financieros de propósito general una vez al año al 31 de diciembre de cada año.

**f. Aprobación de los Estados Financieros**

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas.

**NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

**a. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado con vencimientos menores o iguales a tres meses. Por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

**b. Cuentas por cobrar corrientes**

Estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Las IFRS requieren que los documentos y cuentas por cobrar sean contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por cobrar están valuadas a su valor nominal o de transacción.

Estos activos son considerados como activos corrientes.

Pag.9

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

### c. Estimación o Deterioro para cuentas comerciales

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con la antigüedad de cada grupo de deudores y sus características.

Para efectos de estimar posibles riesgos de la cartera, la Compañía estima al 100% los saldos netos que no hayan sido conciliados por un periodo mayor a un año, con base en un análisis individual. Los porcentajes de provisión fueron estimados por la Gerencia para cubrir el riesgo de incobrabilidad de cada clase de cartera.

### d. Propiedad, planta y equipo

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;

Los costos atribuibles directamente son:

- Los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIC 19 Beneficios a los Empleados), que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo;
- Los costos de operacionales;
- Los honorarios profesionales.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimientos y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La compañía EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. no se acogió a una ninguna forma de depreciación, por que en sus activos fijos, consta solamente el valor del terreno.

### e. Préstamos bancarios y sobregiros

La política de la Compañía es reconocer los préstamos bancarios inicialmente al valor justo y posteriormente medirlos al costo amortizado; cualquier diferencia entre el monto recibido (neto del costo de la transacción) y el valor de reintegro es reconocida en el estado de resultados en el plazo de los préstamos, usando el método del interés efectivo. Sin embargo, debido al plazo relativamente corto por el cual se contratan estos préstamos su valor nominal no difiere significativamente del que resultaría de aplicar el referido método del costo amortizado.

Los préstamos bancarios y sobregiros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por, al menos, 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

### f. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

**g. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas, se miden utilizando el valor razonable, neto de impuestos, rebajas y descuentos.

**h. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

**i. Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

**NOTA 4. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS Y DEFINICION DE COBERTURAS**

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía BUSITEL S.A., así como una descripción de las medidas de mitigación que la administración de la compañía auditada podrá considerar.

La compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos de efectivo, activos, pasivos y patrimonio, y en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración, ya que la compañía EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

de cobranzas, lo que nos determina un riesgo crediticio considerable por tal razón debemos analizar dos aspectos importantes:

**1. Activos financieros**

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo. La capacidad de la Compañía de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del Banco en el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo.

**2. Deudores por ventas o servicios**

Las políticas de crédito de la Compañía varían con relación a sus clientes, debido a los tiempos de cobro, por ende aumenta los tipos de crédito por plazos, y el riesgo por crédito es medio, sin embargo están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso sus negocios.

**a. Riesgo de mercado**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, pagos de impuestos, interese por pagar al IESS e impuestos municipales, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos, o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

**b. Riesgo de crédito**

La compañía EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. presenta en sus cuentas por cobrar, este riesgo que hace referencia a la capacidad de nuestros clientes, de cumplir con sus obligaciones financieras con la compañía, dentro de los plazos establecidos por el departamento de cobranzas, lo que nos determina un riesgo crediticio considerable por tal razón debemos analizar dos aspectos importantes:

**3. Activos financieros**

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo. La capacidad de la Compañía de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del Banco en el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo.

**4. Deudores por ventas o servicios**

Las políticas de crédito de la Compañía varían con relación a sus clientes, debido a los tiempos de cobro, por ende aumenta los tipos de crédito por plazos, y el riesgo por crédito es medio, sin embargo están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso sus negocios.

**c. Riesgo de tasa de interés**

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como ente de financiación a documentos por pagar, por lo cual tiene un riesgo de exposición a tasas de interés.

Las políticas en la administración de estos riesgos de acuerdo a son establecidas por la Administración y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

**d. Riesgo de liquidez**

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. La compañía mantiene un buen nivel de liquidez, y montos suficientes para cubrir eventuales pasivos y otros.

**e. Riesgo operacional**

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por reorganizaciones u otros hechos inusuales o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, cambios del sistema.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

**NOTA 5 DEUDORES COMERCIALES**

Se refiere a un solo cliente nacional:

Detalle	2014	2013
Radio FM 92 Stereo S.A.	1.560,00	1.560,00
Radio Mascandela	2.288,00	2.288,00
Radio Colón	2.288,00	2.288,00
Sudeamericana de Brochas Ec.	86.375,00	86.375,00
Equispunto S.A.	728,00	728,00
Multitierra S.A.	50.960,00	-
<b>US \$</b>	<b><u>144.199,00</u></b>	<b><u>93.239,00</u></b>

**NOTA 6 PAGOS ANTICIPADOS**

Detalle	2014	2013
Impuesto Renta Anticipado	4.176,67	256,67
Retenciones I.R. que le han sido efectuado	16.340,60	7.363,25
Retenciones IVA	130,19	130,19
<b>US \$</b>	<b><u>20.647,46</u></b>	<b><u>7.750,11</u></b>

**NOTA 7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Se refiere a:

	Saldo al		TOTAL	Depreciaciones	Depreciación	SALDO AL
<b>DETALLE:</b>	<b>01/01/14</b>	<b>Reversión</b>	<b>ACTIVOS</b>	<b>2014</b>	<b>Acumulada</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Terreno</b>	650.505.00	-578.882.77	71.622.23	0	0	71.622.23
<b>Edificio</b>	1.026.247.38	-422.069.98	604.177.40	-30.208.87	-589.073.12	15.104.28
<b>Instalaciones</b>	<u>13.821.06</u>	<u>0</u>	<u>13.821.06</u>	<u>0</u>	<u>-13.821.06</u>	<u>0</u>
Totales	1.690.573.44	-1.000.952.75	689.620.69	-30.208.87	-602.894.18	86.726.51

**NOTA 8 ACREEDORES COMERCIALES**

Se refiere a:

Detalle	2014	2013
Servidinamica S.A.	8.960,23	7.105,96
<b>US \$</b>	<b><u>8.960,23</u></b>	<b><u>7.105,96</u></b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

**NOTA 9 OTRAS CUENTAS A PAGAR**

Se refiere a:

Detalle	2014	2013
puesto IVA por Pagar	5.917,80	43,20
<b>US \$</b>	<b><u>5.917,80</u></b>	<b><u>43,20</u></b>

**NOTA 10 DOCUMENTOS A PAGAR A LARGO PLAZO**

Se refiere a:

Detalle	2014	2013
C.P. Multitierra S.A.	45.582,79	20.456,62
	-	-
<b>US \$</b>	<b><u>45.582,79</u></b>	<b><u>20.456,62</u></b>

**NOTA 11 CAPITAL SOCIAL**

**Inicia con un Capital** de USD. 800.00 (ochocientos dólares americanos); dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD 1,00 cada una; constituyéndose actualmente este como el capital de la compañía.

**NOTA 12 RESERVA LEGAL**

USD. 800.00 es el mismo valor que se conserva desde el año 2011.

**NOTA 13 RESERVA FACULTATIVA**

USD. 176.034.18 saldo al año 2014; y al 2013 Usd.218.847.27 cuando en el 2014 absorbe la pérdida del 2013 de Usd. 42.813.09. .

**NOTA 14 RESULTADOS ACUMULADOS DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF**

Los ajustes de Adopción por primera vez de las "NIIF" por ajuste de propiedad planta y equipo que ha sido contabilizado en el año 2013, ha sido observado por auditoría y la reversión respectiva para que se efectúe en el presente año 2014.

**NOTA 15 PERDIDAS ACUMULADAS**

Usd. 42.013.09 producidas en el año 2013, es absorbida por la cuenta Reserva Facultativa en el presente año 2014.

**NOTA 16 CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

Con el fin de atraer el capital nacional y extranjero, se establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del diez por ciento (10%) en la tarifa del impuesto a la renta. Por tanto, aplicarán la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25%, sobre el resto de las utilidades, procedimiento que debe ser legalizado con la respectiva escritura pública hasta el 31 de diciembre del año siguiente. Para el presente ejercicio pagará el impuesto a la Renta del 2012 el 23% sobre la Base Imponible que resultare.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 20% de dicha pérdida. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos

que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**NOTA 17 HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de presentación de los Estados Financieros no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.

**NOTA 18 DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN:**

En el registro oficial No. 351 el 29 de diciembre de 2010, se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- a) La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, determinándose las tarifas 24% y 23% para los años 2011 y 2012 respectivamente, y el 22% a partir del año 2013.
- b) Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- c) Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por las empresas medianas.
- d) Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- e) La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- f) Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- g) Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este código.