

Contenido:

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

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.
AUDITORIA EXTERNA
Diciembre 31 de 2016 / Diciembre 31 de 2015

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

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

2016

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA DE ACCIONISTAS
EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Empresa **EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes: estados de situación financiera, estado de resultados global, estado de cambios en patrimonio neto y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos, presentan fielmente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Empresa **EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**, el Balance General, los Resultados de sus operaciones, la Evolución del patrimonio neto, el Estado de flujo de efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2016; de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

FUNDAMENTO DE LA OPINION

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAAs. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contiene distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos que hemos seleccionado, incluyen la evaluación de los riesgos de presentación errónea, de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error.

Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la empresa, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.

Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados, son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

El informe auditado al 31 de diciembre de 2016 refleja una opinión sin salvedades, con fecha 10 de mayo 2017.

LA EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

No hay una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con su funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORIA

Las cuestiones clave de la Auditoría, son aquellas que a juicio profesional han sido de mayor significatividad en nuestra Auditoría de Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra Auditoría en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Además, en nuestra opinión, basándonos en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la compañía **EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.** ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Y se ha emitido, Informe de Cumplimiento Tributario, separado al S.R.I. por el año 2016.

RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Administración y la Empresa **EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error, selección y aplicación de políticas contables apropiadas y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

1. Opinión sobre la razonabilidad de los avalúos de la Propiedad, Planta y Equipo.

- a. Hacemos conocer que la Empresa EBAIMSA S.A. ha cumplido con la contratación de un Perito Avaluador conforme a normas de la Superintendencia de Compañías.

Por tanto damos cumplimiento con el art. 6 de la Resolución No. 00.Q.ICI.013 de la Superintendencia de Compañías publicado en el R.O. No.146 el 22 de agosto del 2000, emitiendo la razonabilidad de avalúo antes mencionado.

Así también la empresa EBAIMSA S.A. debitó el valor del avalúo a la cuenta Terreno y el crédito a la cuenta "Superávit por Revalorización" (reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable) - - conforme a la Sección 16.7 para Pymes y al Reglamento del destino que se dará a los saldos de las diferentes Reservas, con Resolución No. SC.G.I.CPAIFRS.11.03.

Quito, 10 de mayo del 2017

Lcdo. Jaime Marcelo Camino AlvarezSC.
RNAE: 150Registro CPA. 3.427

Énfasis

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

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. 31 de Diciembre 2016
Estado de Situación Financiera

(en dolares americanos)	Nota	2016	2015
			NIF
Activo			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Deudores comerciales	5	122.808,08	120.414,18
Ctas.y Doc. P/Cobrar Compañías Relacionadas	6	3.709,23	3.709,23
Impuestos anticipados	7	25.587,88	20.517,27
		152.105,19	144.640,68
Activos no corrientes			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	8		
Terreno - Costo Histórico		71.622,23	71.622,23
Terreno- Reavalúo		3.075.897,77	578.882,77
Edificios - Costo Histórico		604.177,40	604.177,40
Edificios - Reavalúo		766.932,68	422.069,98
Instalaciones y Adecuaciones		13.821,06	13.821,06
Depreciaciones Acumuladas		(31.399,39)	(617.998,46)
		4.501.051,75	1.072.574,98
		4.653.156,94	1.217.215,66
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivos corrientes			
Proveedores		-	8,50
Obligaciones Tributarias	9	-	-
Documentos por Pagar Relacionadas	10	12.030,15	4.000,00
Total pasivo corriente		12.030,15	4.008,50
Pasivos no corrientes			
Documentos a pagar a largo plazo	11	20.456,62	20.456,62
Total pasivo no corrientes		20.456,62	20.456,62
Total pasivo		32.486,77	24.465,12
Pasivo y patrimonio neto			
Capital social	12	800,00	800,00
Reserva Legal	13	800,00	800,00
Reserva Facultativa	14	176.034,18	176.034,18
Reserva de Capital	15	12.684,53	12.684,53
Resultados acumul.adop.p.1ra. Vez NIIF		-	-
Superávit por Revalorización	16	4.429.429,52	1.000.952,75
Ganancias Acumuladas	17		793,52
Utilidad ejercicio	18	921,94	685,56
Total del Patrimonio Neto		4.620.670,17	1.192.750,54
Total pasivo y patrimonio neto		4.653.156,94	1.217.215,66

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.
Estado de Resultados Integral

31 de diciembre 2016

(en dolares americanos)	Nota	2016	2015
Ventas		36.210,00	31.000,00
Costo de ventas		0,00	0,00
		0,00	0,00
Margen bruto		36.210,00	31.000,00
Gastos asociados a la venta		0,00	0,00
Gastos de administración		-35.267,48	-30.314,44
Honorarios		720,00	
Impuestos municipales y feiscales		33.516,48	
Contribuciones		1.031,00	
UTILIDAD OPERCIONAL		942,52	685,56
Otros ingresos		-	-
Otros gastos		0,00	0,00
Otros ingresos (gastos) de inversiones			
Beneficio antes de costes financieros e impuestos sobre las ganancias		942,52	685,56
Intereses Financieros		0,00	0,00
Gastos financieros		0,00	0,00
Gsts. No deducibles Impto. Solaridad		-20,58	0,00
Total costes financieros		0,00	0,00
UTILIDAD ANTES DE PARTICIP.UTIL.E I.RENTA		921,94	685,56
Participación de trabajadores 15%		0,00	0,00
Más: Gastos No deducibles Impto.Contribuc.		20,58	0,00
Amortización Pérdidas		0,00	0,00
Base Imponible		942,52	685,56
Impuesto sobre las ganancias		-207,35	-150,82
Resultado del ejercicio		714,59	534,74
Atribuible a :			
Tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante (ingresos netos)		0,00	0,00
Intereses minoritarios		0,00	0,00
Beneficios por acción		Usd\$ 0,89	Usd\$ 0,67
Beneficio por dólar de venta		Usd\$ 0,02	Usd\$ 0,02

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.
AUDITORIA EXTERNA
Diciembre 31 de 2016 / Diciembre 31 de 2015

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

Pág. 6 .

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

Al 31 de diciembre del 2016

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
	95	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	5.479,08
Clases de cobros por actividades de operación	950101	28.745,49
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	40.422,13
Otros cobros por actividades de operación	95010105	(11.676,64)
Clases de pagos por actividades de operación	950102	(23.266,41)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	(23.266,41)
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-
Otros pagos por actividades de operación	95010205	-
Dividendos pagados	950103	
Dividendos recibidos	950104	
Intereses pagados	950105	-
Impuestos a las ganancias pagados	950107	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	39.579,78
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	(2.841.877,70)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210	
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	2.881.457,48
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-45058,86
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303	
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	-
Pagos de préstamos	950305	(45.058,86)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306	
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307	
Dividendos pagados	950308	-
Intereses recibidos	950309	
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	-
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9504	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	-
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	921,94
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	9704	
Ajustes por gastos en provisiones	9705	-
Ajuste por participaciones no controladoras	9706	
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709	-
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710	
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	4.557,14
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	4.212,13
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	(11.676,64)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803	
(Incremento) disminución en inventarios	9804	-
(Incremento) disminución en otros activos	9805	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	12.021,65
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	-
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	5479,08

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A. 31 de diciembre 2016

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

	Total Patrimonio neto									
(en dolares americanos)	Capital suscrito	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva Facultativa	Utilidad del ejercicio	Utilidad del ejercicio	Superávit por Revalorización	Utilidades Acumuladas	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									-	
Adquisición de acciones propias										
Cancelación de acciones propias										
Saldo a 31 de diciembre de 2015	800,00	800,00	12.684,53	176.034,18	-	685,56	1.000.952,75	793,52	-	1.192.750,54
Total de ingresos y gastos reconocidos										
Utilidades acumuladas					-	(685,56)		(793,52)		(1479,08)
Pagos basados en acciones (NIIF 2)										
Utilidad 2016					921,94		-		-	921,94
Reversión										-
Resultados del ejercicio 2015										-
Adquisición de acciones propias										
Superavit Revalorización							3428476,77			3428476,77
Saldo a 19 de diciembre de 2016	800,00	800,00	12.684,53	176.034,18	921,94	2.038,50	4.429.429,52	-	-	4.620.670,17

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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 2016, 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.

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.

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 EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL 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

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.

M A T E R I A L I D A D :

Es el monto máximo de error que afecta al lector de los Estados Fiancieros.

Es el máximo error que el auditor permita a partir de su juicio profesional. En razón a una estimación previa que el auditor establece un porcentaje mínimo cuando esté revisando las cuentas.

LA NIA 320 dicta lo siguiente:

4. El objetivo de la auditoría de estados financieros es permitirle al auditor expresar una opinión respecto de si los estados financieros están preparados, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con la estructura aplicable de información financiera.

5. La materialidad debe ser considerada por el auditor cuando: (a) Determina la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos de auditoría; y, (b) Evalúo el efecto de las declaraciones equivocadas.

En la presente auditoría toda variación que sobrepase el 10% deberá ser explicada por parte del ente auditado y analizado por parte del auditor inclusive las explicaciones relevantes, luego dará a conocer a los lectores de los estados financieros.

NOTA: Las diferencias menores al 10% no serán objeto de opinión.

Detalle	2016	NOTAS	2015	Porcentaje en más	Variación	Porcentaje en menos
Actvos Corrientes						
Deudores Comerciales	122.808	5	120.414	1,99%	2.394	
Impuestos Anticipados	25.588	7	20.517	24,72%	5.071	
Actvos No Corrientes						
Propiedad Planta y equipo	4.501.052	8	1.072.575	Más de 100%	3.428.477	
Pasivos Corrientes						
Documentos por pagar relacionadas	12.030	10	4.000	Más de 100%	8.030	
Pasivos no Corrientes						
Documentos por pagar a L.Plazo	20.457	11	20.457	0	0	
Patrimonio y Utilidad inclusive						
Superávit por Revalorización	4.429.430	17	1.000.953	Más de 100%	3.428.477	
Utilidad del ejercicio	922	5	686	34,40%	236	
	4.681.935		1.237.963			

EXPLICACION A LOS RIESGOS DE MATERIALIDAD, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016:

DEUDORES COMERCIALES.- La variación en más 1.99%.

Se produjo un aumento en especial del deudor MULTITIERRA S.A. de U\$.4.681.90. y la disminución del saldo total U\$.2.288.00 de Radio Colón.

IMPUESTOS ANTICIPADOS.- La variación en más 24.72%.

Mientras los Impuestos retenidos por terceros (Impuesto a la Renta) aumento en U\$. 15.548.06; hubo una disminución en el otro impuesto (Impuesto Renta Anticipado) por U\$. 10.477.45.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, Reavalúo de terrenos y edificio.- Variación de más del 100%.

El informe de reavalúo por parte de un perito calificado y contratado bajo normas de la Superintendencia de Compañías indica el valor de mercado alcanza a USD. 4.429.429.52 al 31 de diciembre de 2016.

A la cifra antes indicada se aumenta el valor del terreno (costo histórico) U\$. 71.622.23.

DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS.- La variación del 100% en incremento.

Al valor a pagar a Multitierra S.A. se ha incrementado USD. 8.030.15.

SUPERAVIT POR REVALORIZACION.- La variación de más de 100% en incremento.

El informe de reavalúo por parte de un perito calificado y contratado bajo normas de la Superintendencia de Compañías indica el valor de mercado alcanza a USD. 4.429.429.52 al 31 de diciembre de 2016.

UTILIDAD DEL EJERCICIO.- La variación en más 34.40%.

Para el año 2016 aumentó en USD. 236.38. Se podrá ver el estado de resultados en la pág. No.5 por cuanto en él se expresan los datos de ingresos y egresos.

NOTA 5 DEUDORES COMERCIALES

Se refiere a un solo cliente nacional:

Detalle	2016	2015
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
Sudamericana de Brochas Ec.	86.375,00	86.375,00
Equispunto S.A.	728,00	728,00
Multitierra S.A.	31.857,08	27.175,18
US \$	<u>122.808,08</u>	<u>120.414,18</u>

NOTA 6 CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Se refiere a:

NOTA 7 IMPUESTOS ANTICIPADOS

Detalle	2016	2015
Retenciones I.R. que le han sido efectuado	5.863,15	4.176,67
Impuesto Renta Anticipado	19.724,73	16.340,60
US \$	<u>25.587,88</u>	<u>20.517,27</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Pag.16

NOTA 8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se refiere a:

	Saldo al	Ajuste	TOTAL	Depreciación	Depreciación	SALDO AL
DETALLE:	01/01/16	Reavalúo	ACTIVOS	2016	Acumulada	31/12/2016
Terreno	71.622.23		71.622.23			71.622.23
Terreno Reavalúo	578.882.77	2.497.015.00	3.075.897.77			3.075.897.77
Edificio	604.177.40		604.177.40			604.177.40
“ Depreciac	-604.177.40	604.177.40	0.00			0.00
Edificio Reavalúo	422.069.98	344.862.70	766.932.68			766.932.68
“ Deprec		-17.578.33	-17.578.33	-17.578.33	-17.578.33	-17.578.33
Instalaciones	13.821.06		13.821.06			13.821.06
“ Depreciac	-13.821.06		- 13.821.06		- 13.821.06	-13.821.06
Totales	1.072.574.98	3.428.476.77	4.501.051.75	- 17.578.33	- 31.399.39	4.501.051.75
Corresponde a 2015		<u>1.000.952.75</u>				
Superávit por revalorización		4.429.429.52				

NOTA 10 DOCUMENTOS A PAGAR RELACIONADAS

Detalle	2016	2015
C.P. Multitierra S.A.	12.030,15	4.000,00
US \$	<u>12.030,15</u>	<u>4.000,00</u>

NOTA 11 DOCUMENTOS A PAGAR A LARGO PLAZO

NOTA 12 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 13 RESERVA LEGAL

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

NOTA 14 RESERVA FACULTATIVA

USD. 176.034.18 saldo al año 2016.

NOTA 15 RESERVA DE CAPITAL

Usd. 12.684.53 Es el resultado de la aplicación de la NEC 17 sobre la dolarización.

NOTA 16 SUPERAVIT POR REVALUO

USD. 4.429.429.52 por efecto de reavalúo de terreno y edificio

NOTA 17 GANANCIAS ACUMULADAS

El sado de esta cuenta USD. 793.52 fue cancelado a diciembre 31 de 2016.

NOTA 18 UTILIDAD DEL EJER CICIO

USD. 921.94 obtenida en el ejercicio económico del 2016.

NOTA 19 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.

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 20 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 21 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.

OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

En nuestra opinión, la Empresa **EBAIMSA S.A.** ha cumplido con todas sus obligaciones tributarias EN EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2016, así:

IMPUESTO A LA RENTA:

La Empresa EBAIMSA S.A. tiene como política presentar la declaración anual del Impuesto a la Renta en forma puntual, conforme al noveno dígito de su número de RUC. En la mencionada declaración constan los ingresos operacionales (Utilidad Neta del año 2016 es USD. 921.94); y se deducirán los valores que le correspondan. De la utilidad de operación calculará el 22% del Impuesto a la Renta.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO IVA:

EBAIMSA S.A. presentó mensualmente sus declaraciones durante el año 2016 y pagó la diferencia resultante de imputar los créditos fiscales correspondientes a las compras permitidos por la Ley en el mes de diciembre 2016 USD. 84.00, pagaderos en enero de 2017.

RETENCION EN LA FUENTE:

EBAIMSA S.A. ha efectuado retenciones en pago de honorarios a sociedades en los meses de marzo y abril 2016. USD. 8.50 en cada caso, y dichos valores han sido reintegrados al Ministerio de Finanzas.

RETENCION DEL " I V A":

EBAIMSA S.A. realizó las declaradas mensualmente sin retenciones por tanto no hubo pago por este concepto. La empresa no tuvo que efectuar retenciones en el año 2016.

ANTICIPOS DEL IMPUESTO A LA RENTA:

EBAIMSA S.A. Para el año 2016, calculó la cifra que corresponde para cumplir con el pago del anticipo, pagaderos en los meses de julio y septiembre del 2017, (con la fórmula señalada por SRI).

Por otra parte EBAIMSA S.A. No ha pagado las dos cuotas de anticipo del impuesto a la renta, en los meses de julio y septiembre del 2016, en razón de que el cálculo para este pago es CERO correspondiente al año inmediato anterior del 2015.