

**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO**  
**TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos)**

**EBAIMSA**  
**INMOBILIARIA**  
**COMERCIAL S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**PERIODO:**

**2018**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Quito, 05 de abril del 2019**

**A la Junta General de accionistas de:**

**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**

**Informe sobre la auditoria de los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año que terminó en esa fecha, y un resumen de las políticas contables y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

2. La administración de **EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**, es responsable por la presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades NIIF para Pymes. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad de los Auditores**

3. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión.

La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad a las NIA siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditora de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevantes para la auditoría 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 la compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la administración.
- Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre el uso por parte de la administración, de las bases contables de negocios en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

## Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y

flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades NIIF para Pymes.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

5. Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el SRI (Resolución No. NAC- DGERCGC15-00003218), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la Compañía.

Atentamente,  
Quito – Ecuador  
Abril 05 del 2019



Ing. Esteban Matute Bermeo  
**JEFE DE AUDITORIA.**  
**CALIFICACIÓN NRO.**  
**RESOLUCIÓN No. SCVS-IRC-2017-00002502**  
**SCVS-RNAE-1131**

**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos)

**ANÁLISIS VARIACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**Se presenta en forma consolidada el estado financiero en el cual se puede  
analizar los cambios del periodo 2018 con el periodo anterior.

<b>EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.</b>				
<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO</b>				
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>				
<b>(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)</b>				
	<b>NOTA</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>VAR.</b>
<b>1 ACTIVOS</b>				
<b>101 ACTIVO CORRIENTE</b>				
10102	1	\$ 112.459,28	\$ 109.579,28	-2%
10105	2	\$ 23.622,60	\$ 29783,44	10%
		<b>\$ 136.081,88</b>	<b>\$ 136.366,93</b>	<b>0%</b>
<b>Total Activos Corrientes</b>				
<b>102 ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
10201	3	\$ 4.501.051,75	\$ 4.501.051,75	0%
		<b>\$ 4.501.051,75</b>	<b>\$ 4.501.051,75</b>	<b>0%</b>
<b>Total Activos No Corrientes</b>				
<b>TOTAL ACTIVOS</b>				
		<b>\$ 4.637.133,63</b>	<b>\$ 4.637.418,68</b>	<b>0%</b>
<b>2 PASIVOS</b>				
<b>201 PASIVO CORRIENTE</b>				
		<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	
<b>Total Pasivos Corrientes</b>				
<b>202 PASIVO NO CORRIENTE</b>				
20204	4	\$ 20.456,62	\$ 20.456,62	0%
		<b>\$ 20.456,62</b>	<b>\$ 20.456,62</b>	<b>0%</b>
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>				
<b>TOTAL PASIVOS</b>				
		<b>\$ 20.456,62</b>	<b>\$ 20.456,62</b>	<b>0%</b>
<b>3 PATRIMONIO NETO</b>				
301	5	\$ 800,00	\$ 800,00	0%

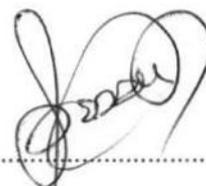
**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO**  
**TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.**  
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos)

304 Reservas	6	\$ 185.578,57	\$ 186.256,33	0%
305 Otros resultados integrales	7	\$ 4.429.429,52	\$ 4.429.429,52	0%
307 Resultados del ejercicio	8	\$ 868,92	\$ 476,21	-82%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>\$ 4.616.677,01</b>	<b>\$ 4.616.962,06</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 4.637.133,63</b>	<b>\$ 4.637.418,68</b>	<b>0%</b>

Nota: La codificación utilizada es referente al plan de cuentas bajo NIIF de la Superintendencia de Compañías.



.....  
 Ing. Bernardo Nussbaum  
 GERENTE EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.



.....  
 . Patricio Serrano  
 CONTADOR

**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO**  
**TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos)**

**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
**(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

	NOTA	2018	AN. VER
<b>41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
4102 Prestación de Servicios	9	\$ 43.400,00	100%
<b>42 GANANCIA BRUTA</b>		\$ 43.400,00	100%
<b>TOTAL INGRESOS</b>		\$ 43.400,00	100%
<b>52 GASTOS</b>			
5202 Gastos de Administración	10	\$ 42.923,59	99%
5203 Gastos Financieros	11	\$ 0,20	0%
<b>TOTAL GASTOS</b>		\$ 42.923,79	99%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		\$ 476,21	1,10%

Nota: La codificación utilizada es referente al plan de cuentas bajo NIIF de la Superintendencia de Compañías.



Ing. Bernardo Nussbaum  
**GERENTE EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**



I Patricio Serrano  
**CONTADOR**

**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.**  
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos)

**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

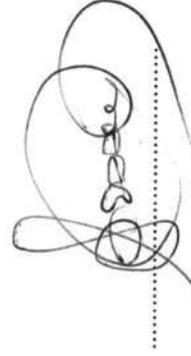
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

DETALLE	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	Superávit Revaluación	Resultados Acumulados	Resultados Ejercicio	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800,00	800,00	172.094,04	12.684,53	4.429.429,52	-	868,92	4.616.677,01
CORRECCION DE ERRORES		(400,00)	400,00			-		-
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES								
TRANSFERENCIA DE RESULTADOS A OTRAS CUENTAS PATROMONIALES			677,76				(868,92)	(191,16)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES 2018								
OTROS CAMBIOS								
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO 2018							476,21	476,21
<b>SALDO FINAL</b>	<b>800,00</b>	<b>400,00</b>	<b>173.171,80</b>	<b>12.684,53</b>	<b>4.429.429,52</b>	<b>-</b>	<b>476,21</b>	<b>4.616.962,06</b>



Ing. Bernardo Nussbaum  
 GERENTE EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.



Patricio Serrano  
 CONTADOR

**EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

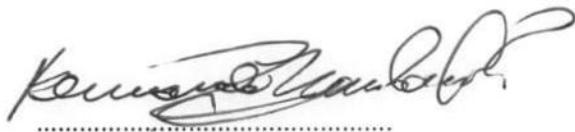
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	95	0,00
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	9501	191.36
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	950101	40119.16
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	46280.00
Otros cobros por actividades de operación	95010105	- 6160.84
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	950102	39927.80
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	- 39927.80
Intereses pagados	950105	- 0,20
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	9502	4.670,92
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	4.670,92
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	9503	- 4.862,08
Pagos de préstamos	950305	- 4.862,08
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	9504	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	9505	0,00
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	9506	-
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	9507	0,00

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>96</b>	<b>476,21</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>97</b>	<b>-</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>98</b>	<b>-</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	2880.00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	6160.84
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>9820</b>	<b>191.36</b>



Ing. Bernardo Nussbaum  
GERENTE EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.



Patricio Serrano  
CONTADOR