

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)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1.- INFORMACION GENERAL

1.1. Identificación de la empresa y actividad económica.

EBAIMSA S.A.: Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 27 de mayo 1994, inscrita en el Registro Mercantil, Notaría sexta del cantón Quito con fecha 14 de junio de 1994.

OBJETO SOCIAL: Compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

PLAZO DE DURACION: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 14 de junio de 1994.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Calle de las Avellanas e5-107 y Eloy Alfaro.

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito EL RUC 1791267109001.

1.2 Aprobación de Estados Financieros.

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados con fecha en Quito 27 de febrero del 2019 JUNTA UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA con ACTA No. s/n.

2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

Se procede a describir las principales políticas contables adoptadas en la presentación de Estados Financieros: Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todas las actividades y operaciones de la compañía.

2.1 Bases de preparación de Estados Financieros.

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, IASB, adoptadas por la Superintendencia de

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)

Compañías de Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- ✓ Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General
- ✓ Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- ✓ En la Nota N° 3, se resumen los Principios, políticas contables y criterios de valoración, de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2018.
- ✓ De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

2.2 Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Con Resolución N°06.Q.ICI 004 Del 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías resuelve: Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Con Resolución N°08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías resuelve: Establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

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)

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa, se establece el año 2009 como el periodo de transición.
2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4.000.000.00 al 31 de diciembre del 2007., se establece el año 2010 como periodo de transición.
3. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2016: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores., se establece el año 2011 como el periodo de transición, para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF", a partir del año 2011.
4. La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías:

Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como Micro, Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Monto de Activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DÓLARES
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales de HASTA CINCO MILLONES DE DÓLARES: Y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado), para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

En el caso de aplicar una o dos condiciones aplicaría NIIF" Completas".

2.3 Moneda

Moneda funcional y de presentación

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)

Las partidas incluidas en estos Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal, en que la empresa opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en unidades monetarias (\$Dólares Americanos), que es la moneda funcional y de presentación en dólares americanos.

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La administración declara que las NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros. La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

2.5 Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2018.

2.6 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2018, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración.

3.1 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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)

Se registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo partidas como: caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

3.2 Activos Financieros

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, dentro del alcance de la sección 11 “Instrumentos Financieros” y sección 2 “Conceptos y Principios generales”, presentación, reconocimiento y medición son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, la empresa ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Los préstamos y partidas por cobrar incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados.

- **Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados**

De actividades ordinarias que generan intereses

De actividades ordinarias que no generan intereses

- **Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados**

- **Otras cuentas por cobrar relacionadas**

- **Otras cuentas por cobrar**

- (-) Provisión cuentas incobrables

a) Documentos y Cuentas por Cobrar clientes

Documentos y Cuentas comerciales incluyen principalmente las cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados. Son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos, se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado,

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)

que no es otra cosa que, al cálculo de la tasa de intereses efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros de la cuenta por cobrar

Se asume que no existe un componente de financiación porque las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 30 días o menos, lo que está en línea con la práctica de mercado, y las políticas de la empresa.

Las transacciones con partes relacionadas se presentarán por separado.

b) Provisión por cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gasto en el estado de resultados integrales por función.

3.3 Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde principalmente al Crédito Tributario favor de la empresa (IVA), Crédito Tributario a favor de la empresa por retenciones en la fuente, efectuada por sus clientes del ejercicio corriente, Anticipos de Impuesto a la Renta, Crédito Tributario de años anteriores (Renta), las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separados.

3.4 Propiedad Planta y Equipo

El reconocimiento de propiedad, planta y equipo en el momento inicial es el costo atribuido, los pagos por mantenimiento y reparación se cargan a gastos, mientras que las mejoras en caso de haberlas se capitalizan, siempre que aumente su vida útil o capacidad económica. La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo deben cumplir los siguientes requisitos:

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)

- Que sean propiedad de la entidad para uso administrativo o el uso en la venta de productos
- Se espera usar durante más de un periodo
- Que sea probable para la compañía, obtener beneficios económicos derivados del bien
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad
- Que la compañía mantenga el control de los mismos

El costo de las propiedades, planta y equipo comprende:

1. Su precio de compra, 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.

2. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Los costos incurridos en las obras en construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra, transfiriendo al bien correspondiente.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuaran depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo, el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedad, planta y equipo se han estimado como sigue:

Descripción	Porcentaje
La vida útil para las propiedad, planta y equipo se han estimado como sigue:	5% anual
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10% anual
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	20% anual
Equipos de cómputo y software	33% anual

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)

3.5 Deterioro de valor de los activos no financieros y financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisaran periódicamente si existen indicadores de que algunos de sus activos pudieran estar deteriorados de acuerdo a la sección 27 "Deterioro del valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de ventas y su valor en uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupo de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuestos que reflejan las evaluaciones actuales de mercado, el valor tiempo del dinero, y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costo de ventas, se usa un modelo de valuación apropiada.

Las pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros serán reconocidas con cargo a resultados, en función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente revaluadas, donde la revaluación fue llevada al Patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo al patrimonio, hasta el monto de la revaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual, respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la empresa estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo, desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores, tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al

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)

monto revaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento en la revaluación.

3.6 Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es corto y no existe diferencia material con su valor razonable, además en el caso de las importaciones un porcentaje, son pagadas de forma anticipada, Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio tales como: anticipo de clientes, obligaciones con la administración tributaria, impuesto a la Renta por pagar del ejercicio, dividendos por pagar, son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

3.7 Obligaciones con Instituciones Financieras

En esta cuenta se registrarán las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento menos de un año registrado en el pasivo corriente y la porción no corriente, registradas en pasivos no corrientes.

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante el periodo de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva

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)

3.8 Baja de activos y pasivos financieros

✓ Activos Financieros

Un activo financiero (cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado;
- b. La compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c. La compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

✓ Pasivos Financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

3.9 Provisiones

La empresa considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado en forma fiable

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.10 Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos

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)

El gasto por Impuesto a la Renta del periodo comprende al impuesto a la Renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a la renta para los años 2018 y 2019 asciende al 25%.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales tributarias vigentes para cada periodo contable

Los activos y pasivos por Impuesto Diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo el 25% para el año 2018 y 2019.

La compañía no registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

Pero para el cálculo el resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

3.11 Capital Social

El capital se registra al valor de las participaciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del Patrimonio neto.

3.12 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de bienes y servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la empresa.

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)

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. La compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b. La compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c. Sea probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- d. El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

3.13 Reconocimiento de gastos de administración y ventas

Los gastos de administración y ventas son reconocidos por la compañía sobre la base del devengado, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de servicios de terceros, depreciación de propiedades, planta y equipo y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas de la Empresa.

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los costos y gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3.14 Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto, la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

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)

3.15 Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

3.16 Segmentos operacionales

Los segmentos operacionales están definidos por los componentes de una compañía sobre la cual la información de los Estados Financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño.

La compañía opera con un segmento único, puesto que existen ingresos por ventas de subproductos cuyos importes no son significativos y no amerita su revelación por separado.

3.17 Medio ambiente

La actividad de la compañía no se encuentra dentro de las que pudieran afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuados pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

3.18 Estado de Flujo de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- ✓ Actividades Operativas: actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- ✓ Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.

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)

- ✓ Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- ✓ Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

3.19 Cambios en políticas contables y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero del 2011, de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, adoptadas por la Empresa al 01 de enero del 2011.

4. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

4.1 Factores de riesgo

La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua se administran una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación y variaciones de mercado.

4.1.1 Riesgos propios y específicos

a) Riesgos de pérdidas asociadas a la inversión de propiedades, planta y equipo

La compañía está expuesta a un riesgo normal, esto se debe a que tiene sus propiedades, planta y equipo asegurados contra todo tipo de siniestros, lo cual, atenúa y reduce posibles pérdidas importantes en el caso de existir algún tipo de siniestros tales como robo, incendio, lucro cesante, entre otros.

b) Riesgo de tipo de cambio

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)

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

4.1.2 Riesgo sistemático de mercado

a) Riesgo de interés

La compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo y al tener varios créditos no se evidencia posibles volatilidades de los costos financieras que causen pérdidas.

b) Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

4.2 Estimaciones y juicios o criterios críticos de la administración

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La empresa efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración se presentan a continuación:

a) Vidas útiles y de deterioro de activos

La administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la empresa, considerando como base depreciable el valor

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)

resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimada.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto en la Sección 27 "Deterioro del valor de los activos", la empresa evaluará al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

b) Otras estimaciones

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- ✓ La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- ✓ La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- ✓ Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- ✓ La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- ✓ La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

5. RESUMEN DE MOVIMIENTOS DE CUENTAS

Se presenta en forma consolidada el estado financiero en el cual se puede analizar los cambios del periodo 2018 con el periodo anterior.

EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.				
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO				
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018				
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)				
	NOTA	2017	2018	VAR.
1 ACTIVOS				
101 <u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
10102	1	\$ 112.459,28	\$ 109.579,28	-2%
10105	2	\$ 23.622,60	\$ 29783,44	10%
		\$ 136.081,88	\$ 139362,72	0%
102 <u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				
10201	3	\$4.501.051,7 5	\$4.501.051,7 5	0%
		\$4.501.051,7 5	\$4.501.051,7 5	0%
TOTAL ACTIVOS				
		\$4.637.133,6 3	\$4.640.414,4 7	0%
2 PASIVOS				
201 <u>PASIVO CORRIENTE</u>				
		\$ -	2.995,79	0%
202 <u>PASIVO NO CORRIENTE</u>				
20204	4	\$ 20.456,62	\$ 20.456,62	0%
		\$ 20.456,62	\$ 20.456,62	0%
TOTAL PASIVOS				
		\$ 20.456,62	\$ 23.452,41	0%
3 PATRIMONIO NETO				
301	5	\$ 800,00	\$ 800,00	0%
304	6	\$ 185.578,57	\$ 186.256,33	0%
305	7	\$ 4.429.429,52	\$ 4.429.429,52	0%
307	8	\$ 868,92	\$ 476,21	-82%

TOTAL PATRIMONIO	\$ 4.616.677,01	\$ 4.616.962,06	0%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 4.637.133,63	\$ 4.640.414,47	0%

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

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

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

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	
		800,00	(400,00)						172.094,04	400,00
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800,00	800,00	(400,00)	172.094,04	12.684,53	4.429.429,52	-	868,92	-	4.616.677,01
CORRECCION DE ERRORES	-	-	-	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
SALDO FINAL	800,00	400,00	400,00	173.171,80	12.684,53	4.429.429,52	-	476,21	-	4.616.962,06

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\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	191.36
Clases de cobros por actividades de operación	950101	40.119,16
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	46.280,00
Otros cobros por actividades de operación	95010105	- 6.160,84
Clases de pagos por actividades de operación	950102	- 39.927,80
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	- 39.927,80
Intereses pagados	950105	- 0,20
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	4.670,92
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	4.670,92
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	- 4.862,08
Pagos de préstamos	950305	- 4.862,08
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	0,00
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	0,00

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

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	476,21
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	285,05
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	2880.00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	0
(Incremento) disminución en otras cuentas por pagar comerciales	9806	6160.84
		-
		2995.79
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	191.36

RESUMEN DE MOVIMIENTOS DE CUENTAS EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre del 2018

Nota 1) Activos Financieros (Neto)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos financieros se conforman de la siguiente manera:

Activos Financieros (neto)			
CUENTAS	2018	2017	VARIACION
CLIENTES NACIONALES	105870.05	108.750,05	-2%
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	3.709,23	3.709,23	0%

El saldo de Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados se compone de la siguiente manera:

DEUDORES COMERCIALES

Se refiere a un solo cliente nacional:

Detalle	2018	2017
Radio FM 92 Stereo	1,560.00	1,560.00
Radio Mas candela	2,288.00	2,288.00
Radio Colon		
Plastico y brochas del Ecuador	86,375.00	86,375.00
Equispunto	728.00	728.00
Multitierra	15.395.26	17798.97
	US\$ 106346.26	108.750.05

CUENTAS POR COBRAR

Se refiere a:

Multitierra S.A.	3709.23
-------------------------	----------------

Nota 2) Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los Activos por impuestos corrientes se conforman de la siguiente manera:

Activos por impuestos corrientes

CUENTAS	2018	2017	VARIACION
RETENCIONES EN LA FUENTE	14.920.79	23.622,60	-58.32
IMPUESTO A LA RENTA ANTICIPADO	14.862,65	0,00	-100%

Nota 3) Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

Propiedad, Planta y Equipo (neto)

CUENTAS	2018	2017	VARIACION
TERRENO	3.147.520,00	3.147.520,00	0%
EDIFICIOS	1.371.110,08	1.371.110,08	0%
INSTALACIONES	13.821,06	13.821,06	0%

DEPRECIACION ACUMULADA	-31.399,39	-31.399,39	0%
------------------------	------------	------------	----

Los movimientos de propiedad, planta y equipo fueron como sigue:

Saldos netos al comienzo del año	4.501.051,75
Adquisiciones	0,00
Depreciación	0,00
Ventas	0,00
Saldos netos al final	4.501.051,75

Nota 4) Cuentas por pagar diversas relacionadas – corriente

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de Cuentas por pagar diversas relacionadas-corriente se formaba de la siguiente manera:

Cuentas por pagar diversas relacionadas

CUENTAS	2018	2017	VARIACION
ING. BERNARDO NUSSBAUM	2.995.79	0	100%

Nota 4) Cuentas por pagar diversas relacionadas – No corriente

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de Cuentas por pagar diversas relacionadas-no corriente se formaba de la siguiente manera:

Cuentas por pagar diversas relacionadas

CUENTAS	2018	2017	VARIACION
ING. BERNARDO NUSSBAUM	20.456,62	20.456,62	0%

Nota 5) Capital

El Capital de la compañía se compone de la siguiente manera:

Capital

CUENTAS	2018	2017	VARIACION
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	800,00	800,00	0%

Nota 6) Reservas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las Reservas se formaba de la siguiente manera:

Reservas			
CUENTAS	2018	2017	VARIACION
RESERVA LEGAL	400,00	800,00	-100%
RESERVA FACULTATIVA	173.171,80	172.094,04	1%
RESERVA DE CAPITAL	12.684,53	12.684,53	0%

Nota 7) Otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de Otros resultados integrales se formaba de la siguiente manera:

Otros resultados integrales			
CUENTAS	2018	2017	VARIACION
SUPERAVIT REVALORIZACION	4.429.429,52	4.429.429,52	0%

Nota 8) Resultados del ejercicio

Resultados del ejercicio			
CUENTAS	2018	2017	VARIACION
UTILIDAD DEL EJERCICIO	476,21	868,92	-82%

Nota 9) Prestación de servicios

Los Ingresos por Prestación de servicios del periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 se detallan a continuación:

Prestación de Servicios			
CUENTAS	2018	2017	VARIACION
VENTA DE ARRIENDOS	43.400,00	36.000,00	17%

Nota 10) Gastos de administración

Los Gastos de administración al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Gastos de Administración			
CUENTAS	2018	2017	VARIACION
HONORARIOS	725,00	1.055,00	-46%
IMPUESTOS FISCALES Y MUNICIPALES	38.396,14	30.260,49	21%
SUSCRIPC.CONTRIBUCION	3.802,45	3.815,59	-0,3%

Nota 11) Gastos financieros

Los Gastos financieros al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Gastos Financieros			
CUENTAS	2018	2017	VARIACION
GASTOS FINANCIEROS	0,20	0,00	100%

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)

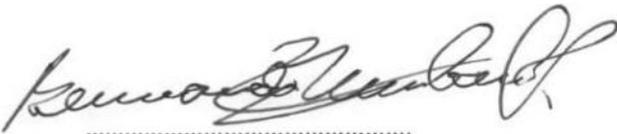
**6. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL
QUE SE INFORMA**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

7. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

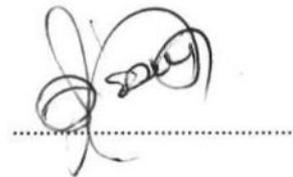
Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para la publicación pertinente.

Atentamente,



Ing. Bernardo Nussbaum

GERENTE EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.



Patricio Serrano

CONTADOR