

La Compañía EMA-JU C.A. se constituyó en Guayaquil – Ecuador en Noviembre 27 de 1987 y su principal actividad es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

### 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2012	31 de diciembre del 2011	01 de enero del 2011
<b>Efectivo y equivalente de efectivo</b>			
<b>Bancos Nacionales:</b>			
Banco de Guayaquil	10.501	105.328	-
<b>Total Bancos</b>	<b>10.501</b>	<b>105.328</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre del 2012, representa valores disponibles en el Banco de Guayaquil.

### 2. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se detallan a continuación:

	31 de diciembre del 2012	31 de diciembre del 2011	01 de enero del 2011
<b>Cuentas y documentos por cobrar neto</b>			
<b>Clientes (1)</b>			
Ceuntas por cobrar clientes	-	219.456	29.680
	-	219.456	29.680
(Menos) Provisión para cuentas incobrables	-	(2.195)	-
<b>Total cuentas por cobrar clientes</b>	<b>-</b>	<b>217.261</b>	<b>29.680</b>

La compañía durante el año 2012 realizó la reversión de la provisión de cuentas incobrables debido a que no se generaron valores pendientes de cobro a los clientes al cierre del período.

### 3. IMPUESTOS

#### 3.1 Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

**EMA-JU C.A.**  
**Notas a los Estados financieros.**

	31 de diciembre del 2012	31 de diciembre del 2011	01 de enero del 2011
<b>Activos del impuesto corriente (1)</b>			
Crédito tributario IVA	69.170	54.538	38.704
<b>Total impuestos activos</b>	<b>69.170</b>	<b>54.538</b>	<b>38.704</b>
<b>Pasivos del impuesto corriente (2)</b>			
Retención en la fuente de IR por Pagar	4.348	4.200	-
<b>Total Impuestos pasivos</b>	<b>4.348</b>	<b>4.200</b>	<b>-</b>
<b>Total Impuestos activos (pasivos) neto</b>	<b>64.821</b>	<b>50.338</b>	<b>-</b>

(1) Corresponden a valores de IVA en Compras y Retenciones en la Fuente del IVA que no fueron compensadas al cierre del período 2012.

(2) Corresponden a los pendientes de pago por retenciones en la fuente de I.R. al 31/12/2012.

### **3.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados**

El gasto por impuesto a la renta consiste de lo siguiente:

	31 de diciembre del 2012	31 de diciembre del 2011
<b>Gasto Impuesto a la Renta Corriente</b>	<b>13.005</b>	<b>28.980</b>
Impuesto diferido por diferencias temporarias del ejercicio	210	(1.845)
<b>Gasto Impuesto a la Renta Corriente y Diferido</b>	<b>13.214</b>	<b>27.135</b>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>31 de diciembre del 2012</b>	<b>31 de diciembre del 2011</b>
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	<b>47.132</b>	<b>124.349</b>
<b>Mas(menos) partidas de conciliación</b>		
Gastos no Deducibles	9.410	-
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>56.542</b>	<b>124.349</b>
<b>Gasto Impuesto a la Renta Corriente y Diferido</b>	<b>13.005</b>	<b>29.844</b>
Reverso por diferencias Imponibles y Deducibles	210	(2.709)
<b>Impuesto a la Renta Causado (Fiscal)</b>	<b>13.214</b>	<b>27.135</b>

Una conciliación entre el impuesto a la renta causado y la provisión por impuesto a la renta a pagar es como sigue:

<b>IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>	<b>31 de diciembre del 2012</b>	<b>31 de diciembre del 2011</b>
<b>Impuesto a la Renta Causado (Fiscal)</b>	<b>13.214</b>	<b>27.135</b>
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio corriente	(3.601)	(10.996)
<b>Impuesto a la Renta a pagar (Credito Tributario de IR)</b>	<b>9.613</b>	<b>16.139</b>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 23% (24% en el 2011) sobre las utilidades tributarias. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% (14% en el 2011) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año y el saldo 23% (24% en el 2011) del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca ( i ) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; ( ii ) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y ( iii ) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las Inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

### 3.3 Saldo de Impuestos Diferidos

Los movimientos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	31 de Diciembre 2012	31 de Diciembre 2011
<b>Diferencias Temporarias Deducibles</b>		
<b>Saldo al Final del año activos por impuesto diferido</b>	-	-
<b>Diferencias Temporarias Imponibles</b>		
Saldos al principio del año	9.577	11.422
Costo atribuido PPE	(210)	(1.845)
<b>Saldo al Final del año pasivos por impuesto diferido</b>	9.367	9.577
<b>Pasivo (Activo) por Impuesto Diferido</b>	9.367	9.577

### 3.4 Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2012, 2011 las tasas efectivas de impuestos fueron:

	31 de Diciembre 2012	31 de Diciembre del 2011
Utilidad para Provision antes de Impuesto a la renta	47.132	124.349
Impuesto a la renta Corriente	13.005	28.980
<b>Tasa Efectiva del Impuesto</b>	<b>27,59%</b>	<b>23,31%</b>

### 3.5 Variación de la Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2012, 2011 las tasas efectivas variaron en:

	<b>31 de Diciembre 2012</b>	<b>31 de Diciembre del 2011</b>
Tasa Impositiva Legal	23,00%	24,00%
Diferencias permanentes (GND), corrección y reverso de impuesto diferido (1)	4,59%	-0,69%
<b>Tasa Efectiva del Impuesto</b>	<b>27,59%</b>	<b>23,31%</b>

(1) La variación corresponde a valores determinados como gastos no deducibles, así como la compensación de Impuestos Diferidos por diferencias temporarias determinadas para este período.

### 4. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31 de diciembre 2012</b>	<b>31 de diciembre 2011</b>	<b>01 de enero 2011</b>	<b>Tasa anual de depreciación %</b>
<b>Propiedad, planta y equipo</b>				
Terrenos	267.420	267.420	267.420	-
Edificios	218.626	55.312	55.312	2,00%
Vehículos	184.804	50.000	127.232	10,00%
Construcciones en proceso	479.858	479.858	411.980	-
	<b>1.150.708</b>	<b>852.590</b>	<b>861.944</b>	
(Menos) Depreciación acumulada:	(16.411)	(2.721)	(19.576)	
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>1.134.297</b>	<b>849.869</b>	<b>842.368</b>	

El movimiento de la depreciación acumulada es como sigue:

<b>Costo:</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldos al 1 de enero	852.590	861.944
Adiciones, netas	298.118	-
Ventas	-	(9.354)
<b>Saldo final</b>	<b>1.150.708</b>	<b>852.590</b>
<b>Depreciación Acumulada:</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldos al 1 de enero	(2.721)	(19.576)
Gasto del año	(13.690)	-
Ventas	-	16.855
<b>Saldo final</b>	<b>(16.411)</b>	<b>(2.721)</b>

## 5. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	01 de enero 2011
<b>Cuentas y documentos por pagar</b>			
Proveedores Locales (1)	59.174	234.276	29.287
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>59.174</b>	<b>234.276</b>	<b>29.287</b>

(1)Corresponde a los valores pendientes de pago a proveedores locales que serán canceladas dentro del período corriente.

## 6. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	01 de enero 2011
<b>Cuentas por pagar relacionadas</b>			
Prestamos accionistas	450.000	300.000	200.000
<b>Total cuentas por pagar relacionadas</b>	<b>450.000</b>	<b>300.000</b>	<b>200.000</b>

Los saldos por pagar presentados en esta nota no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de las compañías.

## 7. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado es de US\$ 1.000 suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende a 1.000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1,00 cada una. Dividido entre sus accionistas 80% Dolores Juez Martire, 10% Mariana Emanuel Juez, 10% María Emanuel Juez.

## 8. RESERVA LEGAL

La ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

---

**9. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de este informe (03 de septiembre del 2013), no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros