

**INMOBILIARIA EDUAMAN S. A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DICIEMBRE DEL 2014 Y 2015**

**INDICE DEL CONTENIDO**

**POLITICAS CONTABLES**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**BALANCES COMPARATIVOS**  
**ASIENTOS DE AJUSTES**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly "Eduaman", written over a faint horizontal line.

**INMOBILIARIA EDUAMAN S. A.**  
**al 31 Diciembre del 2015**  
**POLITICAS ACTUALES NEC VS. POLITICAS NIIF**

**Politica Contable NEC**

**Requerimiento Según NIIF**

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Activos Corrientes</b>          | valores a recuperar en el periodo                                                                                                                                                                                                                                                | valores a recuperar en el tiempo que dure la gestion.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Activos No Depreciables</b>     | Los terrenos estan valuados a su valor de mercado, en base a avalúos técnicos realizados por peritos.                                                                                                                                                                            | El valor razonable de los Terrenos se determinará por avaluo catastral                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Activos Depreciables</b>        | El Costo de la propiedad planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada de 20 años para Edificios                                                                                                             | Se separan los Activos:<br>a) Propiedad Planta y Equipo<br>b) Propiedades de Inversión<br>c) Activos mantenidos para la venta<br>se depreciará de forma separada por cada parte de elementos de propiedades planta y equipo, en base a la vida útil.                                                    |
| <b>Pasivo Corriente</b>            | Porción pendiente a Corto Plazo registrados a su valor nominal. Valores a liquidarse a un tiempo no mayor a un año.                                                                                                                                                              | Porción Corriente de las obligaciones con entidades relacionadas que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción.                                                                                   |
| <b>Otros Pasivos No Corrientes</b> | Porción pendiente a Largo Plazo registrados a su valor nominal. Valores a liquidarse a un tiempo mayor a un año.                                                                                                                                                                 | Porción No Corriente de las obligaciones con entidades relacionadas que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción.                                                                                |
| <b>Capital</b>                     | Se revelará:<br>1.- El número de acciones utilizadas para su emisión.<br>2.- El número de acciones emitidas y cobradas totalmente, así como las emitidas pero aun no cobradas en su totalidad.<br>3.-El valor nominal de las acciones o el hecho de que no tengan valor nominal. | Se registrará el monto adecuado del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que conste en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. |
| <b>Reserva Legal</b>               | Representa una proporción de la utilidad constituidas por Ley.                                                                                                                                                                                                                   | De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reserva un 5 o 10 % de las utilidades liquidas que reporte la entidad.                                                                                                                                                            |

**INMOBILIARIA EDUAMAN S. A.**  
**al 31 Diciembre del 2015**  
**POLITICAS ACTUALES NEC VS. POLITICAS NIIF**

**Politica Contable NEC**

**Requerimiento Según NIIF**

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Reserva de Capital</b>                          | Partidas no monetarias afectadas por los índices de brecha establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, generando un débito o crédito a la cuenta Reserva por Revalorización de Patrimonio, saldo que de no haberse capitalizado o utilizado en absorber pérdidas debía ser transferido a esta cuenta. | Saldo proveniente de la corrección monetaria y aplicación de la norma Ecuatoriana 17 ( hasta el año 2000 ) el mismo que puede ser utilizado en aumentar el capital o absorber pérdidas             |
| <b>Reservas Acumuladas por la adopción de NIIF</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Saldo proveniente del efecto neto de todos los ajustes realizados contra resultados acumulados producto de la aplicación de NIIF por primera vez. Conforme establece cada una de las normas        |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                     | Proviene del estado de Pérdidas y ganancias Es el resumen de los Ingresos menos los Costos y Gastos correspondientes                                                                                                                                                                                                   | Se registrará el saldo de las utilidades del Ejercicio en curso provenientes del Estado de Resultado Integral, después de las provisiones para participación a trabajadores e impuesto a la renta. |
| <b>Resultado Integral total del año</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Incluye el resultado integral total del año que comprende la Ganancia (Pérdida) Neta del periodo y del otro Resultado Integral.                                                                    |

**INMOBILIARIA EDUAMAN S. A.**  
**ESTADO DE SITUACION INICIAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE**  
**EXPRESADOS EN DOLARES**

|                                                     | NOTAS    | 2015              | 2014              |
|-----------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b><u>ACTIVOS</u></b>                               | <b>1</b> |                   |                   |
| <b><u>ACTIVOS CORRIENTES</u></b>                    |          |                   |                   |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES                            |          |                   |                   |
| ACCIONISTAS LOCALES                                 |          | 10.625,66         |                   |
| OTROS ACTIVOS CORRIENTES                            |          |                   | 800,00            |
| OTRAS CUANTAS POR COBRAR CIAS. REALCIONADAS LOCALES |          | 196.365,23        |                   |
| OTRAS CUANTAS POR COBRAR NO REALCIONADAS LOCALES    |          | 8.330,30          |                   |
| CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO IVA    |          | 696,00            |                   |
| CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO RENTA  |          | 853,29            |                   |
| INVENTARIO DE SUMINISTROS HERRAMIENTAS Y MATERIALES |          | 3.377,00          |                   |
| TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES                         |          | <u>220.247,48</u> | <u>800,00</u>     |
| <b><u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u></b>                 | <b>2</b> |                   |                   |
| TERRENO                                             |          |                   | 120.000,00        |
| INMUEBLES                                           |          |                   | 40.000,00         |
| TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES                         |          | <u>-</u>          | <u>160.000,00</u> |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>                             |          | <u>220.247,48</u> | <u>160.800,00</u> |
| <b><u>PASIVOS</u></b>                               | <b>3</b> |                   |                   |
| <b><u>PASIVOS CORRIENTES</u></b>                    |          |                   |                   |
| PROVEEDORES                                         |          | 53.662,67         |                   |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO         |          | 254,69            |                   |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES                          |          | 204,30            |                   |
| TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES                         |          | <u>54.121,66</u>  | <u>-</u>          |
| <b>TOTAL DE PASIVOS</b>                             |          | <u>54.121,66</u>  | <u>-</u>          |
| <b><u>PATRIMONIO</u></b>                            | <b>4</b> |                   |                   |
| CAPITAL                                             |          | 800,00            | 800,00            |
| APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS                     |          |                   |                   |
| RESERVA LEGAL                                       |          | 90,30             |                   |
| RESULTADOS ACUMULADOS POR LA ADOPCION DE NIIF       |          | 160.000,00        |                   |
| OTRAS RESERVAS                                      |          |                   | 160.000,00        |
| RESULTADOS ACUMULADOS                               |          | 4.422,84          |                   |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO                              |          | 812,68            |                   |
| TOTAL DE PATRIMONIO                                 |          | <u>166.125,82</u> | <u>160.800,00</u> |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                   |          | <u>220.247,48</u> | <u>160.800,00</u> |

**INMOBILIARIA EDUAMAN S. A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DICIEMBRE**  
**EN DOLARES**

| DESCRIPCION    | Capital Suscrito<br>y/o Asignado | Reserva<br>Legal | Resultados<br>Acumulados<br>por la adopción<br>de NIIF | Resultados<br>Acumulados | Resultados<br>del ejercicio | Total      |
|----------------|----------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------|
|                |                                  |                  |                                                        |                          |                             |            |
| 31 de Dic 2014 | 800,00                           |                  | 160.000,00                                             | -                        | -                           | 160.000,00 |
| 31 de Dic 2015 | 800,00                           | 90,30            | 160.000,00                                             | 4.422,84                 | 812,68                      | 165.325,82 |

**INMOBILIARIA EDUAMAN S. A.**

**FLUJO DE EFECTIVO PERIODO 2015**

**EXPRESADO EN DOLARES**

**CONCILIACION PERDIDA NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN**

**FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES OPERACIONALES**

**RESULTADO DEL EJERCICIO**

812,68

**VARIACIONES EN LAS CUENTAS OPERATIVAS**

**INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

-216070,48

**INCREMENTO EN INVENTARIOS**

-3377,00

**DISMINUCIÓN EN OTROS ACTIVOS**

160000,00

**INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

**INCREMENTO EN OTROS PASIVOS**

4513,14

**AUMENTO O DISMINUCION DEL EFECTIVO**

-54934,34

**FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

**INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

53662,67

**INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

458,99

**DISMINUCION DEL EFECTIVO**

54121,66

**EFFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO ANTERIOR**

0,00

**FLUJO DE EFECTIVO DEL EJECICIO**

0,00

INMOBILIARIA EDUAMAN S. A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 AL 31 DICIEMBRE 2015  
 EXPRESADO EN DOLARES

1. ACTIVOS

|                                                     | 2015       | 2014 |
|-----------------------------------------------------|------------|------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                           |            |      |
| CLIENTES LOCALES                                    | 8.330,30   |      |
| CUENTAS POR COBRAR NO REALCIONADAS LOCALES          | 8.330,30   | -    |
|                                                     |            |      |
| ACCIONISTAS LOCALES                                 | 10.625,66  |      |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA LOCAL          | 10.625,66  | -    |
|                                                     |            |      |
| PUBLICITARIA M&V                                    | 96.068,30  |      |
| OVISA                                               | 14.362,17  |      |
| COMUNIWAY                                           | 5.992,07   |      |
| BIDESTILATE                                         | 5.739,79   |      |
| FILIAMORE                                           | 15.690,35  |      |
| MERIDIANO                                           | 24.203,31  |      |
| NECORVIN                                            | 14.845,85  |      |
| VIATECNICA                                          | 5.548,03   |      |
| BROKEN - CAPROMAR                                   | 4.600,56   |      |
| CARAUZ                                              | 9.314,80   |      |
| OTRAS CUANTAS POR COBRAR CIAS. REALCIONADAS LOCALES | 196.365,23 |      |
|                                                     |            |      |
| IMPUESTO AL VALOR AGREGADO                          | 696,00     |      |
| CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO IVA    | 696,00     |      |
|                                                     |            |      |
| RETENCIÓN EN LA FUENTE 8%                           | 853,29     |      |
| CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO RENTA  | 853,29     |      |
|                                                     |            |      |
| CERÁMICAS Y PORCELANATOS                            | 3.377,00   |      |
| INVENTARIO DE SUMINISTROS HERRAMIENTAS Y MATERIALES | 3.377,00   |      |

INMOBILIARIA EDUAMAN S. A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 AL 31 DICIEMBRE 2015  
 EXPRESADO EN DOLARES

| 1. <u>ACTIVOS</u>                               | 2015              | 2014              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>ACTIVOS CORRIENTES</u>                       |                   |                   |
| OTROS ACTIVOS CORRIENTES                        | -                 | 800,00            |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR CÍAS RELACIONADA LOCAL | -                 | 800,00            |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>              | <b>220.247,48</b> | <b>800,00</b>     |
| <u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>                    |                   |                   |
| TERRENO                                         |                   | 120.000,00        |
| INMUEBLES                                       |                   | 40.000,00         |
| TERRENO                                         | -                 | 160.000,00        |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>           | <b>-</b>          | <b>160.000,00</b> |
| <b><u>TOTAL ACTIVOS</u></b>                     | <b>220.247,48</b> | <b>160.800,00</b> |

INMOBILIARIA EDUAMAN S. A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 AL 31 DICIEMBRE 2015  
 EXPRESADO EN DOLARES

1. PASIVOS

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| PASIVOS CORRIENTES                          |           |
| PROVEEDORES VARIOS                          | 51.127,43 |
| PROVEEDORES VARIOS                          | 2.535,24  |
| CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES               | 53.662,67 |
|                                             |           |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR               | 254,69    |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO | 254,69    |
|                                             |           |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%              | 204,30    |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES                  | 204,30    |
|                                             |           |
| TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES                 | 54.121,66 |
|                                             | -         |

INMOBILIARIA EDUAMAN S. A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 AL 31 DICIEMBRE 2015  
 EXPRESADO EN DOLARES

**4. PATRIMONIO**

|                                                     | 2015              | 2014              |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| CARLOS ALBERTO MANZUR PÉREZ                         | 0,04              | 0,04              |
| EDUARDO ANTONIO MANZUR PÉREZ                        | 799,88            | 799,88            |
| JOSÉ MANUEL MANZUR SANDOVAL                         | 0,08              | 0,08              |
| CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO                         | 800,00            | 800,00            |
| RESERVA LEGAL                                       | 90,30             |                   |
| RESERVA LEGAL                                       | 90,30             | -                 |
| AJUSTE GANANCIAS 2004                               | 4.422,84          |                   |
| RESULTADOS ACUMULADOS                               | 4.422,84          |                   |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO                              | 812,68            |                   |
| RESULTADOS                                          | 812,68            |                   |
| INCREMENTO DE AVALUO DE PROPIEDADES SEGÚN CATASTRO  | 160.000,00        | 160.000,00        |
| TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS POR LA ADOPCIÓN DE NIIF | 160.000,00        | 160.000,00        |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                             | <b>166.125,82</b> | <b>160.800,00</b> |

|                                                |  |          |  |               |                  |
|------------------------------------------------|--|----------|--|---------------|------------------|
| <b><u>INGRESOS</u></b>                         |  |          |  |               | <b>10.666,11</b> |
| PRESTACIÓN DE SERVICIOS                        |  |          |  | 10.666,11     |                  |
| <b><u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u></b>           |  |          |  |               | <b>7.795,81</b>  |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIONES                   |  |          |  | 5.568,00      |                  |
| MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES     |  | 5.478,00 |  |               |                  |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE VEHICULOS      |  | 90,00    |  |               |                  |
| TRANSPORTE                                     |  |          |  | 6,60          |                  |
| IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS               |  |          |  | 2.191,21      |                  |
| UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL                       |  | 8,91     |  |               |                  |
| SRI TASAS MULTAS INTERESES                     |  | 2.182,30 |  |               |                  |
| OTROS GASTOS                                   |  |          |  | 30,00         |                  |
| UTILES DE OFICINA                              |  | 30,00    |  |               |                  |
| <b><u>GASTOS FINANCIEROS</u></b>               |  |          |  |               | <b>1.508,33</b>  |
| COMISIONES                                     |  | 1.508,13 |  |               |                  |
| OTROS                                          |  | 0,20     |  |               |                  |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                 |  |          |  |               | <b>1.361,97</b>  |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%                 |  |          |  | 204,30        |                  |
| UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES |  |          |  | 1.157,67      |                  |
| IMPUESTO CAUSADO                               |  |          |  | 254,69        |                  |
| UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO A LA RENTA        |  |          |  | 902,98        |                  |
| RESERVA LEGAL 10%                              |  |          |  | 90,30         |                  |
| UTILIDAD DESPUES DE RESERVA LEGAL              |  |          |  | <b>812,68</b> |                  |

2/2/2017