

EDIFICIOS EDIDESA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambio en el Patrimonio	6
Estado de Flujo de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8

## Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de  
**EDIFICIOS EDIDESA S. A.**

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **EDIFICIOS EDIDESA S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **EDIFICIOS EDIDESA S. A.**, al 31 de Diciembre del 2017, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Fundamentos de la Opinión

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **EDIFICIOS EDIDESA S. A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### Responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los Estados Financieros

3. La Administración de **EDIFICIOS EDIDESA S. A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de **EDIFICIOS EDIDESA S. A.** es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como una empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración de **EDIFICIOS EDIDESA S. A.** tiene intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de **EDIFICIOS EDIDESA S. A.** son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

4. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, 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 logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### Otros Asuntos

5. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario y el Art. 279 de su Reglamento de Aplicación correspondiente a **EDIFICIOS EDIDESA S. A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017, se emite por separado.

**ASESORES Y AUDITORES SOBMACI S. A.**

SC-RNAE 918

  
**JANETH MACIAS MIELES**

Socio Responsable

REG. 22.340

Guayaquil, Abril 19 del 2018

# EDIFICIOS EDIDESA S. A.

## Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo en caja y bancos	374,315	333,679
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 3)</i>	1,878	3,719
Cuentas por cobrar a accionistas <i>(Nota 5)</i>	-	50,000
Seguros pagados anticipados	-	1,557
Total activos corrientes	376,193	388,955
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedades <i>(Nota 4)</i>	208,144	274,914
Total activos no corrientes	208,144	274,914
Total activos	584,337	663,869
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 6)</i>	95	22
Pasivos por impuestos corrientes <i>(Nota 7)</i>	26,635	26,856
Total pasivos corrientes	26,730	26,878
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Pasivos por impuestos diferidos <i>(Nota 7)</i>	104,360	104,360
Total pasivos no corrientes	104,360	104,360
Total pasivos	131,090	131,238
<b>Patrimonio:</b>		
Capital pagado <i>(Nota 9)</i>	800	800
Reserva legal	400	400
Reserva facultativa	2,444	2,444
Superávit por revaluó	364,854	364,854
Utilidades retenidas:		
Reserva capital	13,198	13,198
Ajuste de primera adopción de las NIIF	5,151	5,151
Utilidades acumuladas	66,400	145,784
Total patrimonio	453,247	532,631
Total pasivos y patrimonio	584,337	663,869



Sra Seiddy Mackliff Peña  
Gerente General  
*Ver notas adjuntas*

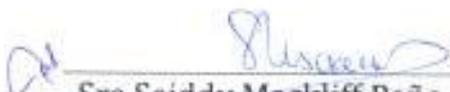


Sr. Ronald Gafarza  
Contador

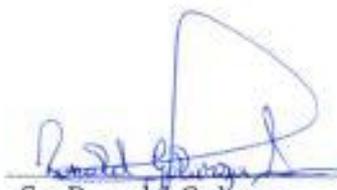
# EDIFICIOS EDIDESA S. A.

## Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Arriendos	232,291	229,166
Gastos de administración y ventas <i>(Nota 10)</i>	(122,382)	(118,325)
Otros, netos	(163)	(3,101)
Utilidad antes de impuesto a la renta	109,746	107,740
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 7)</i>	(44,130)	(44,375)
Utilidad neta del año	65,616	63,365
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	65,616	63,365

  
Sra Seiddy Mackliff Peña  
Gerente General

*Ver notas adjuntas*

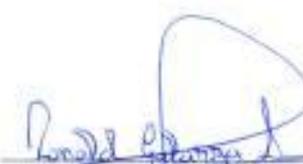
  
Sr. Ronald Galarza  
Contador

# EDIFICIOS EDIDESA S. A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio

	Utilidades Retenidas							Total
	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Superávit por Revaluó	Reserva de Capital	Ajustes de Primera Adopción de NIIF	Utilidades Acumuladas	
	(US Dólares)							
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	800	400	2,444	364,854	13,198	5,151	82,419	469,266
Utilidad neta del año, 2016	-	-	-	-	-	-	63,365	63,365
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	800	400	2,444	364,854	13,198	5,151	145,784	532,631
Pago de dividendos (Nota 9)	-	-	-	-	-	-	(145,000)	(145,000)
Utilidad neta del año, 2017	-	-	-	-	-	-	65,616	65,616
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	800	400	2,444	364,854	13,198	5,151	66,400	453,247

  
 Sra Seiddy Mackliff Peña  
 Gerente General

  
 Sr. Ronald Galarza  
 Contador

Ver notas adjuntas

# EDIFICIOS EDIDESA S. A.

## Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	234,128	230,506
Pagado a proveedores y empleados	(5,634)	(50,214)
Efectivo generado por las operaciones	228,494	180,292
Impuesto a la renta pagado	(44,252)	(41,073)
Otros, netos	(163)	(3,101)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	184,079	136,118
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Aumento Disminución en gastos pagados por anticipado	1,557	(1,557)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	1,557	(1,557)
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	(145,000)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(145,000)	-
Aumento neto en efectivo en caja y banco	40,636	134,561
Efectivo en caja y banco al principio del año	333,679	199,118
Efectivo en caja y banco al final del año	374,315	333,679

  
Sra Seiddy Mackliff Peña  
Gerente General

*Ver notas adjuntas*

  
Sr. Ronald Galarza  
Contador

# EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

### 1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 12 de Febrero de 1982, en Ecuador, con el nombre de EDIFICIOS EDIDESA S. A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 4 de Marzo de 1982.

La Compañía no ha contratado personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía son prestados por una compañía relacionada.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

En cumplimiento con la Resolución N0. SCV.DSC.14.009 publicado en el Registro Oficial N0. 292 de fecha 18 de Julio del 2014, en relación a las "Normas de Prevención de Lavados de Activos, Financiamiento de Terrorismo y Otros Delito", la Compañía elaboro el Manual de Prevención en donde se establecieron las Políticas y Procedimientos de Control, se nombró el oficial de cumplimiento y se solicitó el respectivo Código de Registro a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE). La Compañía está obligada a presentar a la Unidad de Análisis Financiero los reportes respectivos por las transacciones que superen el umbral a partir de Julio del 2015 la información de Junio del 2015. Los manuales están elaborados de acuerdo a las Normas establecidas aplicables al giro del negocio.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<b><u>31 de Diciembre:</u></b>	<b><u>Índice de Inflación Anual</u></b>
2017	-0.20%
2016	1.12%
2015	3.38%

# EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

#### **Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2017 y aplicadas de manera uniforme al periodo anterior.

#### **Base de Medición**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

#### **Moneda Funcional**

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

#### **Efectivo en Caja y Bancos**

Efectivo en caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos los depósitos a la vista en bancos.

#### **Instrumentos Financieros**

##### *Activos y Pasivos Financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a accionistas. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: otros pasivos financieros.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

## 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

### Instrumentos Financieros (continuación)

#### *Activos y Pasivos Financieros (continuación)*

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

#### **Préstamos y Cuentas por Cobrar**

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

#### **Cuentas por Cobrar a Accionistas**

Las cuentas por cobrar a accionistas son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Proviene principalmente de pagos realizados por la compañía a nombre de los accionistas. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

#### **Otros Pasivos Financieros**

Están representados por las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medido inicialmente a su valor razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por intereses reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

## 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

### Instrumentos Financieros (continuación)

#### Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

#### Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La Existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, la Compañía ha procedido evaluar deudor por deudor y en base a sus condiciones actuales no amerita constituir una provisión para cuentas dudosas de aquellos deudores con un riesgo de recuperación de la deuda.

#### Bajas de Activos y Pasivos Financieros

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran cancelan o cumplen sus obligaciones.

#### Propiedades

Los elementos de propiedades se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

## 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

### Instrumentos Financieros (continuación)

#### Propiedades (continuación)

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente el reconocimiento inicial, los terrenos y edificios están registrados a su valor razonable menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo o valor revaluado de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o retiro.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

#### Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

## 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

### Instrumentos Financieros (continuación)

#### Deterioro de Activos (continuación)

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

#### Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de impuesto a la renta corriente y el gasto de impuesto diferido.

##### *Impuesto Corriente*

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contables, debido a las partidas de ingresos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

##### *Impuesto Diferido*

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

# EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

##### *Impuesto Diferido (continuación)*

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los pasivos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

#### **Reserva Legal y Facultativa**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por los menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los socios.

#### **Superávit por Revalúo**

Proviene de la valuación de los terrenos y edificios, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea vendido o utilizado por la Compañía.

#### **Reserva de Capital**

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los accionistas en caso de liquidación.

#### **Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF**

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

## 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

### Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando los servicios son prestados y facturados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de los ingresos pueda ser medido confiablemente.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

### Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

### Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

### Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados, sino que son revelados en caso de existir.

### Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Provisiones (continuación)

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultado integral.

##### Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

##### Vida Útil y Valor Residual de Propiedades

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de edificios son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	20	40

##### Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

##### Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

# EDIFICIOS EDIDESA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Provisiones (continuación)

La determinación de la cantidad a provisionar 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 período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

#### Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo, el superávit por revalorización), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016 no han habido otros resultados integrales.

#### Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

### 3. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	1,874	3,711
Otras cuentas por cobrar:		
Otras	4	8
Total	<u>1,878</u>	<u>3,719</u>

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por arriendos con plazo de hasta 30 días y no devengan interés.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 4. Propiedades

Propiedades consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o valuación	2,678,645	2,678,645
Depreciación acumulada y deterioro	<b>(2,470,501)</b>	<b>(2,403,731)</b>
	<b>208,144</b>	<b>274,914</b>

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	Terreno al costo Revaluado	Edificio al Costo Revaluado	Total Costo	Depreciación Acumulada y Deterioro	Total
	<i>(US Dólares)</i>				
<b>Costo o valuación:</b>					
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	7,830	2,670,815	2,678,645	(2,336,961)	341,684
Adiciones	-	-	-	(66,770)	(66,770)
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	7,830	2,670,815	2,678,645	(2,403,731)	274,914
Adiciones	-	-	-	(66,770)	(66,770)
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	<b>7,830</b>	<b>2,670,815</b>	<b>2,678,645</b>	<b>(2,470,501)</b>	<b>208,144</b>

#### 5. Partes Relacionadas

##### Saldos y Transacciones con Accionistas

Las cuentas por cobrar con accionistas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2017	2016
			<i>(US Dólares)</i>	
Por cobrar:				
Ecuador Natural S. A. Ecnatural	Accionista	Ecuador	-	40,000
Kensington Global Ventures LLP.	Accionista	Inglaterra	-	10,000
			<b>-</b>	<b>50,000</b>

Las cuentas por cobrar accionistas representaban principalmente anticipos de dividendos liquidados en el 2017.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 5. Partes Relacionadas (continuación)

##### Saldos y Transacciones con Accionistas (continuación)

Durante los años 2017 y 2016, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos:		
Arriendo de propiedades	<b>210,669</b>	208,166
Gastos de administración y ventas:		
Comisiones	<b>18,583</b>	13,382

Los ingresos por arriendos y los gastos por comisiones, se efectuaron en términos y condiciones definidas entre las partes

#### Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía **EDIFICIOS EDIDESA S. A.**, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 en transacciones no habituales y/o relevantes.

#### 6. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	<b>95</b>	22
	<b>95</b>	22

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente compras de bienes y prestación de servicios con plazos de hasta 30 días y sin interés.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Impuestos

##### *Pasivos por Impuesto Corriente*

Los pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	25,919	26,041
Impuesto al valor agregado - retenciones	675	788
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	41	27
	<u>26,635</u>	<u>26,856</u>

##### *Impuesto a la Renta*

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016 fueron como sigue:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	26,041	22,738
Provisión con cargo a resultados	44,130	44,375
Pagos	(44,252)	(41,072)
Saldo al final del año	<u>25,919</u>	<u>26,041</u>

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

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	44,130	44,375
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	<u>44,130</u>	<u>44,375</u>

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Impuestos (continuación)

##### Impuesto a la Renta (continuación)

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

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	109,746	107,740
<b>Más (menos) partidas de conciliación:</b>		
Gastos no deducibles	66,774	69,759
Pérdida gravable	176,520	177,499
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	44,130	44,375
Retenciones en la fuente	(18,211)	(18,334)
Impuesto a la Renta por pagar	25,919	26,041

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 25%, debido a que sus accionistas son residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

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.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias

- a) Mediante Registro Oficial Suplemento No. 135 de fecha 07 de diciembre del 2017, se publicó el Decreto Ejecutivo No. 210 donde establece las rebajas aplicables al cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta, que serán aplicables sobre el saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, tomando en consideración los ingresos brutos anuales como sigue:
- Aquellos contribuyentes que sus ingresos brutos sean iguales o menos a USD 500,000 dólares, tendrán una rebaja del 100% del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta.
  - Aquellos contribuyentes que sus ingresos brutos sean entre USD 500,001 dólares hasta USD 1,000,000 de dólares, tendrán una rebaja del 60% del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta.
  - Aquellos contribuyentes que sus ingresos brutos sean iguales o superiores a USD 1,000,001 dólares, tendrán una rebaja del 40% del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta.
- b) Mediante Registro Oficial Suplemento No. 115 de fecha 08 de noviembre de 2017, se publicó la Resolución del Servicio Nacional de Aduanas SENA E 1, donde se establece la tasa de servicio de control aduanero, que serán aplicables sobre aquellos sujetos pasivos que ingresen mercancías extranjeras al territorio ecuatoriano y que se acojan a los regímenes aduaneros de importación, de excepción y otros regímenes aduaneros.
- La tarifa será de 10 centavos de dólar, que se aplica sobre la base imponible constituida por el coeficiente resultante de dividir el peso neto declarado por ítem en gramos para la unidad de control aduanero también en gramos.
- c) Mediante registro Oficial Suplemento No. 123 del 20 de noviembre de 2017, se publicó la Resolución AC-DGERCGC17-00000568 dada por el Servicio de Rentas Internas, donde incorpora:
- 1.- Los nuevos sujetos pasivos que están obligados para la emisión de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios de manera electrónica, como sigue:
    - Sujetos pasivos importadores habituales de bienes.
    - Sujetos pasivos que tengan la calidad de agentes de aduana, de conformidad con la licencia otorgada por el SENA E.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

- Sujetos pasivos que presten servicios de transporte de valores y especies monetarias, a través de vehículos blindados.
- Sujetos pasivos dedicados a la venta, cesión o transferencia de cartera, a cualquier título.

Se define como Importador Habitual los siguientes sujetos pasivos:

Sus importaciones netas sean iguales o superiores al 25% del total de sus compras netas anuales del ejercicio fiscal anterior; y,

Sus ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal anterior sean iguales o superiores al valor de ingresos establecido para estar obligado a llevar contabilidad.

- 2.- Se reformó la Disposición Transitoria Única de la Resolución NAC-DGERCGC17-00000430 el cual indicaba:

"Las personas naturales y sociedades cuyos ingresos anuales del ejercicio fiscal anterior (2018) sean iguales o superiores al monto contemplado para pequeñas y medianas empresas PYMES (USD 100,001), tendrán la obligación de la emisión electrónica de facturas, comprobantes de retención, guías de remisión, notas de crédito y notas de débito, la misma que será exigible a partir del 01 de enero de 2019".

Quedando la reforma como sigue: "Las personas naturales y sociedades cuyos ingresos anuales del ejercicio fiscal anterior (2018) se encuentren dentro del rango de ingresos previstos en la normativa vigente para PEQUEÑAS empresas (entre USD \$ 100.001,00 y USD \$ 1'000.000,00), tendrán la obligación de la emisión electrónica de facturas, comprobantes de retención, guías de remisión, notas de crédito y notas de débito, la misma que será exigible a partir del 01 de enero de 2019."

- d) Mediante Registro Oficial Suplemento No. 150 de fecha 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Reactivación de la Economía, fortalecimiento de la dolarización, que dentro de sus principales reformas están las siguientes:

# EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 7. Impuestos (continuación)

#### Reformas Tributarias (continuación)

##### Reforma: a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

1. Las entidades del sector financiero popular y solidario, distintas a las cooperativas, también podrán participar en los procesos de fusión y beneficiarse de la exoneración del pago del impuesto a la renta durante 5 años, según los requisitos y condiciones que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Sin perjuicio de lo señalado, el Comité de Política Tributaria autorizará esta exoneración y su duración, la cual no podrá exceder los 5 años. Esta exoneración se aplicará de manera proporcional a los activos de la entidad de menor tamaño.
2. Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Enero 1 del 2018), gozarán de la exoneración del IR durante 3 años, contados a partir del 1er ejercicio fiscal en el que genere ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de acuerdo a los límites y condiciones que establezca el Reglamento LORTI.

En casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se podrá acoger a aquella que le resulte más favorable.

- 3.a Se consideran como deducibles los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales, según lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estas.

Se elimina la deducibilidad de las provisiones por estos conceptos.

- 3.b Se pueden deducir como gastos personales además a lo ya establecido los gastos de los padres, parejas en unión de hecho, hijos del conyugue, de la pareja o propios que no perciban ingresos gravados y que dependan del contribuyente sin que la edad de estos afecte esta deducción.

Los gastos de los padres podrán usarse como propios para deducirlos siempre que estos no perciban pensiones jubilares del IESS ni jubilares de más de un salario básico unificado, por sí sola o en su totalidad.

# EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 7. Impuestos (continuación)

#### Reformas Tributarias (continuación)

Se aumenta a 2 veces la fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta de personas naturales en el caso de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, para lo cual el total de los gastos personales deducibles no podrá superar dicho valor.

- 3.c Se establece la deducción adicional del 10% por la adquisición de bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, cuando sean efectuados por microempresas y artesanos, según condiciones adicionales por establecerse en el Reglamento LORTI.
4. Se fija la obligación de llevar contabilidad para personas naturales que hayan percibido ingresos mayores a USD 300.000,00, siendo la relación de los gastos y patrimonio fijada en el Reglamento LORTI, pero también se deja la opción a ampliar este monto por reglamento.

De exceder los montos indicado previamente, ahora los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos también estarán obligados a llevar contabilidad.

Ahora solo se excluye a las cooperativas de ahorro y crédito, cajas centrales y asociaciones, mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, de las organizaciones de la economía popular y solidaria que cuentan con la opción de llevar registros contables de acuerdo a normas simplificadas establecidas en el Reglamento LORTI.

5. Las normas de la determinación presuntiva podrán ser aplicables en la emisión de liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resolución de aplicación de diferencias, por parte de la Administración Tributaria, exclusivamente en los casos en los que esta forma de determinación proceda de conformidad con la LORTI, y de forma motivada por la Administración Tributaria, precautelando la capacidad contributiva de los sujetos pasivos y su realidad económica. En el desarrollo del procedimiento administrativo se deberá garantizar el derecho al debido proceso y el derecho a la defensa de los contribuyentes, constitucionalmente establecidos.
6. El Impuesto a las Tierras Rurales deja de ser Crédito Tributario para el pago del Impuesto a la Renta único para las actividades del sector bananero.
- 7.a La tasa del IR para sociedades pasa a ser del 25%.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

- 7.b.c La tasa de IR relativa a accionistas y socios residentes en paraísos fiscales pasa a ser de 3 puntos más de la normal para sociedades, es decir 28%, así mismo para las sociedades que no informan al SRI de su paquete accionario.
- 7.d Las sociedades deberán estar en la facultad de demostrar que sus accionistas, no residentes en el Ecuador, que han sido declarados son los beneficiarios efectivos en cuestión.

Las microempresas tendrán una deducción adicional de una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales al determinar la base imponible para el Impuesto a la Renta de estas.

Se limita la reducción de los 10 puntos porcentuales a la tasa del IR por reinversión para las sociedades exportadoras habituales, las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero que posean 50% o más de componente nacional y las de turismo receptivo.

8. Se limita la Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para el desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación para las sociedades productoras de bienes.
9. Se establece reducción de 3% de la tarifa IR para sociedades para las micro y pequeñas empresas y para exportadores habituales de bienes, según procedimiento establecido por el Comité de Política Tributaria. Siendo el caso para los exportadores siempre y cuando estos mantengan o incrementen el empleo.
10. Se ajusta la tarifa de Crédito tributario para sociedades extranjeras y personas naturales no residentes a los cambios recientes establecidos en la norma, al 25% de IR.
- 11.a.b Se asigna a las personas naturales y sucesiones indivisas, que estando obligadas a llevar contabilidad conforme lo señalado en la norma tributaria (Art. 19 LORTI), no realicen actividades empresariales, a la metodología para el anticipo IR de las personas naturales y sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

11.c Se excluye del cálculo del anticipo exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y la décimo cuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

11.d Se toma en consideración el Tipo Impositivo Efectivo (TIE) para devolución de anticipo.

El valor a devolverse no podrá ser mayor a la diferencia entre el anticipo y el IR causado.

Para aplicar a la devolución del anticipo el contribuyente deberá mantener o incrementar el empleo neto.

De determinarse defraudación además de las acciones legales que correspondan, se aplicará un recargo del 200% del monto devuelto.

12. Se aumentan los servicios de riego y drenaje previstos en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, como tarifa 0% IVA.

13. La venta de cocinas de uso doméstico eléctricas y las que funcionen exclusivamente mediante mecanismos eléctricos de inducción, incluyendo las que tengan horno eléctrico, así como las ollas de uso doméstico, diseñadas para su utilización en cocinas de inducción y los sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico, incluyendo las duchas eléctricas, de producción nacional dan derecho a crédito tributario.

14. Se elimina de la devolución del impuesto al valor agregado por uso de medios electrónicos de pago las figuras de pago con tarjeta de crédito (1%) y los pagos con tarjeta de débito (1%)

15.a Se presenta en la ley la figura de exportador habitual y se hace referencia a criterios varios que se establecerán en el reglamento.

15.b Se presenta en la ley la clasificación de micro, pequeñas y medianas empresas y se hace referencia a criterios varios que se establecerán en el reglamento.

16. Disminuye a USD 1.000,00 el monto de las transacciones comerciales que se obliga a bancarizar, y la aplicación de la deducibilidad y de Crédito Tributario que esto trae.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

17. Se establece sanción por ocultamiento patrimonial por el 1% del total de los activos o de los ingresos que estos generan, al que sea mayor, sin que se exceda del 5% del valor total de los activos o ingreso, según corresponda.
18. El Reglamento LORTI podrá establecer sistemas de cumplimiento de deberes formales y materiales simplificados, para sectores, subsectores o segmentos de la economía, que se establezcan en el mismo.

##### **Reformas a la Ley Reformatoria a la Equidad Tributaria:**

1. Cambia la exoneración del pago del ISD para personas que padezcan enfermedades catastróficas, raras o huérfanas del 50% de una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta al valor total de la atención derivada de la enfermedad.
2. Se establece la devolución del ISD en la actividad de exportación en la parte que no sea usada como Crédito Tributario, por importaciones de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días.
3. Se elimina el Impuesto a las Tierras Rurales
4. Se aumentan los sujetos pasivos a los que aplica el Impuesto a la Tenencia de Activos en el Exterior a manera general estableciendo la norma ahora a los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos, y casas de valores, empresas aseguradoras y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que tengas fondos disponibles e inversiones en el exterior.



## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **8. Instrumentos Financieros (continuación)**

##### *Gestión de Riesgos Financieros (continuación)*

##### **Riesgo de Mercado (continuación)**

###### *b) Riesgo de Tipo de Cambio*

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

##### **Riesgo de Crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio se encuentran presente en el efectivo y cuentas por cobrar a clientes y otros, la cartera por cobrar que se mantiene es recuperable.

El riesgo por operar en el mercado local es asumido directamente por ISLANDCORP S. A. asume los riesgos de mercado derivados de posibles variaciones en costos, precios y demanda de sus productos.

##### **Riesgo de Liquidez**

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

#### **9. Capital Pagado**

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal unitario de US\$1.00.

Durante el año 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionista aprobó repartir dividendos a sus accionistas por US\$145,000 de las utilidades acumuladas hasta el año 2016, conforme al porcentaje de participación que posee en la Compañía.

## EDIFICIOS EDIDESA S. A.

---

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 10. Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas consisten de lo siguiente:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuestos y contribuciones	<b>23,362</b>	27,905
Seguros	<b>3,380</b>	3,186
Repuestos y mantenimiento	<b>6,751</b>	-
Comisiones	<b>18,583</b>	13,382
Depreciación	<b>66,770</b>	66,770
Otros	<b>3,536</b>	7,082
	<b>122,382</b>	118,325

#### 11. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (19 de Abril del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---