

# **INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES**

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Dictamen de los Auditores Independientes	2 - 4
Estados separados de situación financiera	5
Estados separados de resultados integrales	6
Estados separados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados separados de flujos de efectivo	8 - 9
Políticas contables significativas	10 - 14
Notas a los estados financieros separados	15 - 21



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas  
**Inmobiliaria Edelmira S.A.**  
Guayaquil, 16 de abril del 2018

### **Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **Inmobiliaria Edelmira 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 neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haber sido determinados como necesarios si no hubiera existido la limitación mencionada en el párrafo "bases para una opinión calificada" los estados financieros separados que se adjuntan presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Edelmira S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera

### **Bases para una opinión calificada:**

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía no ha reconocido el gasto de depreciación de sus propiedades. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que se registre la depreciación de las propiedades, debe ser reconocido como gasto en el periodo que se incurrió. El efecto de este registro fue subvaluar el activo y el gasto del periodo en el referido importe.

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía no dispone de un estudio actuarial que permita determinar el pasivo laboral de la reserva para jubilación patronal requerida en disposiciones legales. Debido a lo comentado, no es posible determinar la valuación del pasivo por jubilación patronal por no existir el estudio actuarial que contenga los cálculos de la reserva matemática acumulada, razón por la cual no ha sido posible determinar los efectos que pudiesen existir sobre los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no nos ha proporcionado la documentación suficiente y competente que nos permita verificar el saldo que presenta la cuenta patrimonial "otras reservas" que a esa fecha es de US\$ 243,862. En razón de esta circunstancia, no pudimos determinar la razonabilidad del saldo antes mencionado y los posibles efectos en los estados financieros adjuntos en caso de haber obtenido la mencionada documentación.

### **Fundamentos de la opinión:**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **Inmobiliaria Edelmira S.A.** de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada de auditoría.



**MAPLARI S.A.**

Audidores y Consultores

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:**

La Administración de **Inmobiliaria Edelmira S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración de **Inmobiliaria Edelmira S.A.** es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a 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. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos 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 un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, 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 marcha. 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 ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de **Inmobiliaria Edelmira S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía **Inmobiliaria Edelmira S.A.** una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de la que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

*Maplari S.A.*

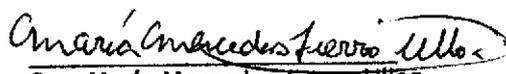
**MAPLARI S.A.**

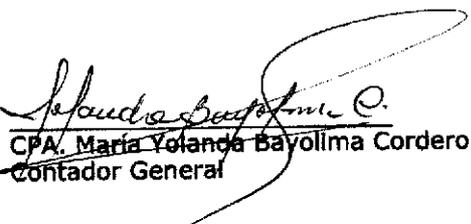
No. de Registro en  
La Superintendencia  
De Compañías SC-RNAE-1088

Adrián Fernando Varela Hungría  
Socio

**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.****ESTADOS SEPARADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<b>Notas</b>	<b>ACTIVOS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	709	449
	Activos financieros, neto	0	30
9	Activos por impuestos corrientes	21,018	23,340
5	Servicios y otros pagos anticipados	<u>3,078</u>	<u>4,102</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>24,805</u>	<u>27,921</u>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
6	Propiedades, mobiliario y equipos, neto	<u>890,564</u>	<u>890,682</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<u>890,564</u>	<u>890,682</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>915,369</u>	<u>918,603</u>
	<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
7	Pasivos financieros	12,524	10,133
8	Pasivos corrientes por beneficios a empleados	7	54
9	Pasivos por impuestos corrientes	<u>318</u>	<u>5,928</u>
	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>12,849</u>	<u>16,115</u>
	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
	Pasivos no corrientes por beneficios a empleados	<u>789</u>	<u>789</u>
	<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<u>789</u>	<u>789</u>
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u>13,638</u>	<u>16,904</u>
	<b><u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>		
10	Capital social	801	801
11	Reservas	246,758	246,758
12	Resultados acumulados	<u>654,172</u>	<u>654,140</u>
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>901,731</u>	<u>901,699</u>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>915,369</u>	<u>918,603</u>

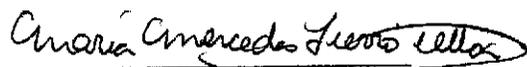
  
Sra. María Mercedes Fierro Ulloa  
Representante Legal

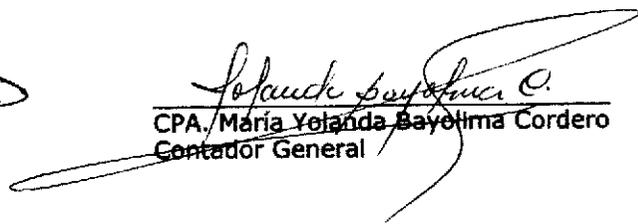
  
CPA. María Yolanda Bayollima Cordero  
Contador General



**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.****ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Reservas</u>					<u>Resultados acumulados</u>				<u>Total</u>
	<u>Capital Social</u>	<u>Legal</u>	<u>Facultativa</u>	<u>Otros</u>	<u>Total reservas</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Adopción por primera vez de las NIIF</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total resultados Acumulados</u>	
Saldo al 01 de enero del 2017	801	400	2,496	243,862	246,758	660,298	(754)	(5,404)	654,140	901,699
Resultado integral del año								32	32	32
Saldo al 31 de diciembre del 2017	801	400	2,496	243,862	246,758	660,298	(754)	(5,372)	654,172	901,731

  
Sra. María Mercedes Fierro Ulloa  
Representante Legal

  
CPA, María Yolanda Bayo Lima Cordero  
Contador General

Ver políticas de contabilidad  
y notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

---

**2017**

**FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN:**

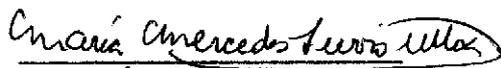
Efectivo recibido de clientes	45,051
Efectivo pagado a proveedores y empleados	( 41,104)
Otras salidas de efectivo	( 3,687)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>260</u>

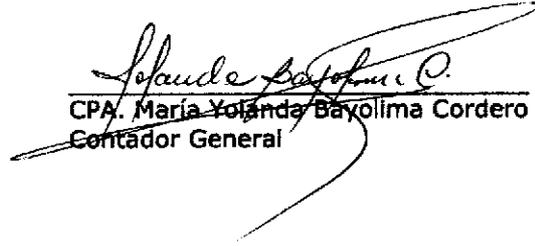
**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES  
DE INVERSIÓN:**

Adquisición de propiedad, planta y equipo	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	<u>0</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES  
DE FINANCIAMIENTO:**

Aportes en efectivo por aumento de capital	<u>0</u>
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>0</u>
Disminución neto del efectivo	260
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>449</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>709</u>

  
Sra. María Mercedes Fierro Ulloa  
Representante Legal

  
CPA. María Yolanda Bayolima Cordero  
Contador General

Ver políticas contables  
Y notas a los estados financieros

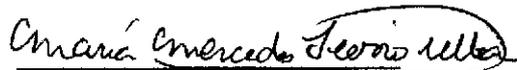
---

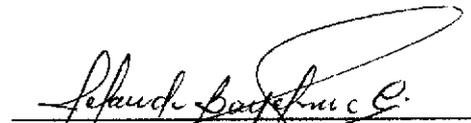
**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE  
OPERACION  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

---

	<b>2017</b>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>32</b>
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	
Depreciación de propiedades, planta y equipos	117
Provisión participación a trabajadores	7
Provisión impuesta a la renta	9
(Aumento) Disminución en:	
Activos financieros, neto	30
Otras entras y salidas de efectivo	3,346
Aumento (Disminución) en:	
Pasivos financieros	2,978
Anticipo a clientes	( 100)
Otras entras y salidas de efectivo	<u>( 6,159)</u>
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>260</u></b>

  
Sra. María Mercedes Fierro Ulloa  
Representante Legal

  
CPA. María Yolanda Bayo Lima Cordero  
Contador General

## **INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**- Fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, el 24 de septiembre del 1973 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de noviembre del año 1973. Su actividad principal es el alquiler de locales comerciales.

Las oficinas administrativas se encuentran ubicada en la ciudad de Guayaquil, en la calle Escobedo 1536 y clemente vallen. La Compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 0990180660001.

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía cuenta con 2 trabajadores, en relación de dependencia.

**Aprobación de los Estados Financieros.** - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Gerencia de **INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.** en abril 9 del 2018. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 24 del 2017.

#### **2. IMPORTANCIA RELATIVA**

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

#### **3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**Declaración de cumplimiento.** - Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1, cada partida significativa del Estado separado de Situación Financiera, Estado separado de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales, Estado separado de Cambios en el Patrimonio y Estado separado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

**Base de presentación.** - La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) vigentes al 31 de diciembre del 2017, se menciona a continuación:

**Moneda funcional.** - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Efectivo y equivalentes de efectivo.**- En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se

## **INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados.

**Activos y pasivos financieros.** - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

**Administración de riesgos financieros.** - Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgo de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Riesgo de mercado.** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivos de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: El riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía no son sustancialmente dependientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante al riesgo de tasa de interés.

b) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo 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 cambios. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

- **Riesgo de crédito.** - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a 30 días por lo que no está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas.
- El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalente de efectivo y depósitos en banco. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.
- **Riesgo de liquidez.** - La Compañía monitorea su riesgo de escases de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

## **INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

**Gastos pagos anticipados.** - En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

**Propiedades, mobiliario y equipos.** - En este grupo contable se registran todos los bienes tangibles adquiridos para su uso, si, y solo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

**Medición inicial.** - Las propiedades, mobiliario y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

**Medición posterior.** - Las propiedades, mobiliario y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades, mobiliarios y equipos se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

**Método de depreciación.** - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Tasas</u></b>
Edificio	5%
Muebles y enseres	5%

La Gerencia de **INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.** debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable. Dichos activos deben contabilizarse por encima de su importe recuperable, cuando su importe en libros exceda el importe que pueda recuperarse (utilización o venta), por lo que deberá reconocerse una pérdida por deterioro.

**Provisiones por beneficios a empleados.** -

**Pasivos corrientes.** - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer, cuarto sueldo, vacaciones, etc.); participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

## **INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

**Pasivos no corrientes.** - En el ejercicio económico 2017 no se ha registrado la provisión de jubilación patronal y desahucio; estudio que debió ser realizado por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**Provisiones.** - En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarias. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el bancos e institución financiera (Interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (Interés explícito o implícito).

**Contratos onerosos.** - surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Compañía reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

**Impuestos.** -

**Activos por impuestos corrientes.** - En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de Impuesto a la renta que no han sido compensados.

**Pasivos por impuestos corrientes.** - En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

**Patrimonio.** -

**Capital social.** - en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

**Reservas.** - en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

**Resultados acumulados.** - Registra los saldos de las cuentas de otros resultados integrales, así como la cuenta de superávit o déficit acumulados (Ingresos o pérdidas de años anteriores).

**Reconocimiento de ingresos.** - La Compañía reconoce ingresos por ventas, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los servicios otorgados y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

**Reconocimientos de costos y gastos.** -

**Costo de ventas.** - En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización.

**Gastos.** - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

## **INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

**Impuesto a la renta.** - La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

**Estado de flujos de efectivo.** - Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

**Uso de estimaciones.** - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Bancos, (1)	<u>709</u>
Total	<u>709</u>

(1) Un detalle de los bancos, fue como sigue:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Banco Guayaquil	<u>709</u>
Total	<u>709</u>

Al 31 de diciembre de 2017, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

**5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Seguros	<u>3,078</u>
Total	<u>3,078</u>

**6. PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO**

Durante los años 2017, el movimiento de propiedades, mobiliario y equipos, neto y depreciación acumulada, es el siguiente:

	<b>MOVIMIENTO</b>			
	<b>Saldos al</b>	<b>Bajas/</b>	<b>ventas</b>	<b>Saldos al</b>
	<b>01/01/17</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Transferencias</b>	<b>31/12/17</b>
	(Dólares)			
Terreno	224,514	0	0	224,514
Edificio	733,062	0	0	733,062
Muebles y enseres	<u>2,348</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,348</u>
Subtotal	959,924	0	0	959,924
Depreciación acumulada	( 69,242)	( 118)	0	( 69,360)
Total	<u>890,682</u>	<u>( 118)</u>	<u>( 0)</u>	<u>890,564</u>

**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

**7. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Proveedores, (1)	1,194
Partes relacionada, (nota 17)	8,646
Dividendos, (nota 17)	1,572
Obligaciones patronales	186
Otros	<u>926</u>
Total	<u>12.524</u>

(1) Un detalle de los principales proveedores, fue como sigue:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Isidro Quimis	600
María Bayolima	<u>594</u>
	<u>1,194</u>

**8. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Participación de trabajadores	<u>7</u>
Total	<u>7</u>

El movimiento de la provisión por participación a trabajadores por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, fue el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Saldo al inicio del año	54
Gasto del año	7
Pagos	( <u>54</u> )
Saldo al final del año	<u>7</u>

**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

**9. IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
<u>Activos por impuestos corriente</u>	
Impuesto al valor agregado	1,573
Retenciones en la fuente, (1)	<u>19,445</u>
Total	<u>21,018</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	
Impuesto a la renta por pagar	9
Retenciones en la fuente, (2)	67
Retenciones sobre iva, (2)	<u>242</u>
Total	<u>318</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta generados en el ejercicio actual y periodos anteriores.

(2) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención, realizadas en el mes de diciembre del 2017 y que serán canceladas en enero del 2018.

La conciliación de impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Utilidad/Perdida antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	48
<b>Menos:</b>	
Participación de trabajadores en las utilidades	<u>7</u>
Utilidad/Perdida después de participación a trabajadores	41
Base imponible (perdida tributaria)	<u>41</u>
<b>22% DE IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<u>9</u>
<b>ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>0</u>
<b>Menos:</b>	
Rebaja según Acuerdo Ministerial 210 (20/11/17)	<u>0</u>
<b>ANTICIPO DE IMPUESTO DESPUES DE REBAJA</b>	<u>0</u>

**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

El movimiento de impuesto a la renta por los años 2017, fue el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Saldos al inicio del año	
Provisión del año	5,708
Compensación	9
	( 5,708)
Saldos al final del año	<u>9</u>

Para el año 2017, el anticipo de impuesto a la renta calculado fue US\$ 0 pero aplicando la rebaja según acuerdo ministerial 210 el nuevo anticipo de impuesto a la renta es de US\$ 0 siendo este superior al impuesto a la renta causado US\$ 9. La Legislación tributaria vigente, establece que para liquidar el impuesto a la renta anual, el contribuyente deberá tomar el mayor del importe entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, importe que será considerado como impuesto a la renta definitivo.

La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

**10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2017, el capital suscrito consiste en \$ 801 de un valor nominal de US\$ 1 cada una. Los accionistas que constituyen la compañía son: la Sra. Ana Maria Fierro Ulloa de nacionalidad ecuatoriana propietaria del 25% de las acciones, el Sr. Isidro Jose Fierro Ulloa de nacionalidad ecuatoriana propietario del 25% de las acciones y el Sr. Juan Benigno Fierro Ulloa de nacionalidad ecuatoriana propietario del 50% de las acciones.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 20 del 2017; en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2017, el 15 de febrero de 2018.

**11. RESERVAS**

Las reservas presentadas en el estado de cambios en el patrimonio corresponden a:

**Legal.** -De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance 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.

**Facultativa y estatutaria.** - Corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de junta general de socios.

**Reserva de capital.** - Corresponde a los saldos deudores y/o acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los socios en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

**12. RESULTADOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la reliquidación de impuestos u otros.

**13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Ventas	<u>45,150</u>
Total	<u>45,150</u>

**14. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Sueldos, salarios y otros	11,087
Impuestos y contribuciones	8,119
Mantenimiento y reparaciones	7,316
Servicios básicos	4,222
Seguros	3,953
Honorarios, comisiones y dietas	3,420
Beneficios sociales	2,721
Aportes al IESS	2,229
Otros	<u>1,657</u>
Total	<u>44,724</u>

**15. GASTOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Intereses y multas	280
Gastos bancarios	<u>98</u>
Total	<u>378</u>

**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

**16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle de los saldos y transacciones con Compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
<b>Estados de Situación Financiera:</b>	
<b>Pasivos financieros corrientes:</b>	
<b>Parte relacionada:</b>	
JB Fierro S.A.	8,646
Total, (nota 7)	8,646
<b>Dividendos:</b>	
Juan Benigno Fierro Ulloa	1,572
Total, (nota 7)	1,572

Los saldos por pagar accionistas no generan, ni devengan intereses y no tienen fechas específicas de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

**Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).-**

**Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013.-** Fue publicada Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del SRI que realizó reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es que el anexo y/o informe integral de precios de transferencia debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$. 3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$. 6,000,000. La mencionada reforma entró en vigencia el 25 de enero de 2013.

**Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 de mayo del 2015.-** La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia correspondiente al periodo fiscal del año 2016, el plazo será hasta el mes de septiembre de 2017, en los mismos plazos de presentación contemplados para las declaraciones mensuales de impuestos conforme el noveno dígito del RUC. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

**INMOBILIARIA EDELMIRA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

---

**17. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 16 del 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

---