



INMOBILIARIA EDOXA C.A.

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA EDOXA C.A.

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de **INMOBILIARIA EDOXA C.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes Estados de Resultado Integral, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación de estos Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF - PYMES. Esta responsabilidad incluye: El diseño, la implementación, y el mantenimiento de los controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de forma que estos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basados en nuestra auditoría; la misma que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen basándose en pruebas de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que la evidencia de la auditoría que hemos obtenido nos provee una base razonable para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos Estados Financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la Situación Financiera de la compañía **INMOBILIARIA EDOXA C.A.**, al 31 de diciembre del 2013, el Resultado Integral de sus Operaciones, la Evolución del Patrimonio de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF – PYMES.

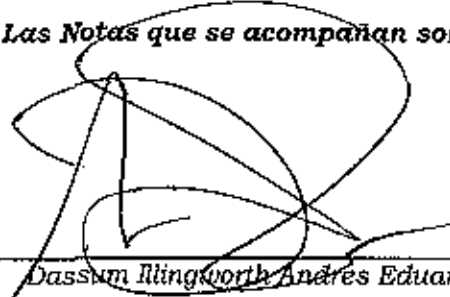

JOSÉ UGARTE A.
SC-RNAE 055
RNC No. 3742

Guayaquil, Abril 28 del 2014

INMOBILIARIA EDOXA C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En Dólares Americanos

ACTIVOS	Notas	2013
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	\$ 15,365.13
Documentos y Cuentas por Cobrar	4	379,420.78
Pagos Anticipados	5	33,347.80
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		428,133.71
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS</u>		
Terreno		1,616,060.59
Edificio		2,376,894.16
Vehículos		199,251.87
Total Costo		4,192,206.62
Menos Depreciación Acumulada		-506,192.84
TOTAL ACTIVO FIJO	6	3,686,013.78
TOTAL ACTIVO		\$ 4,114,147.49

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros


Dasso Rlingworth Andrés Eduardo
Gerente General


Gordillo Jimenez Eric Antonio
Contador General

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****2013****PASIVO CORRIENTE**

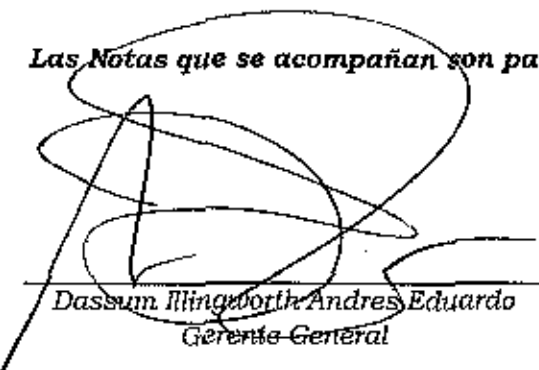
Documentos y Cuentas por Pagar	7	\$	10,608.85
Pasivos Acumulados	8		237.32
Impuestos por Pagar	9		168.69
TOTAL PASIVO CORRIENTE			11,014.86

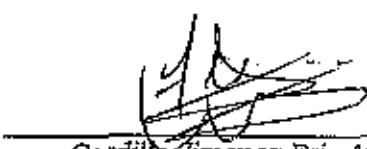
TOTAL PASIVOS**11,014.86****PATRIMONIO**

Capital Social	10		1,600.00
Reserva Legal			792.25
Reserva de Capital			81,233.49
Resultados Acumulados	12		4,019,506.89
TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS			4,103,132.63

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO**\$ 4,114,147.49**

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros


Dassum Illingworth Andres Eduardo
Gerente General


Gordillo Jimenez Eric Antonio
Contador General

INMOBILIARIA EDOXA C.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

En Dólares Americanos

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

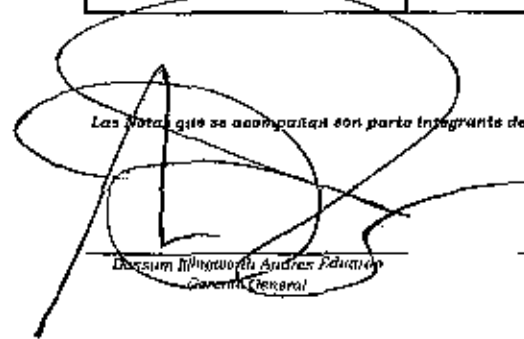
Gordillo Jaramenez Eric Antonio
Contador General

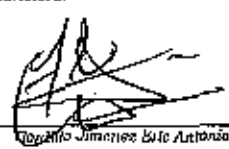
INMOBILIARIA EDOXA C.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En Dólares Americanos

AÑO 2013

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA LEGAL	ADOCIÓN DE IIR	RESULTADO ACUMULADOS	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
Saldo Inicial el 01/01/2013	1,000.00	81,233.49	792.26	3,893,009.51	167,412.07	-2,959.91	4,141,067.41
Transferencias de Utilidades y o pérdida	-	-	-	-	2,959.91	2,959.91	-
Apropiación de Utilidades Acumuladas	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad y o Pérdida del Ejercicio	-	-	-	-	-	-37,954.78	-37,954.78
Saldo al 31 de diciembre del 2013	1,000.00	81,233.49	792.26	3,893,009.51	164,442.16	-37,954.78	4,103,132.63

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

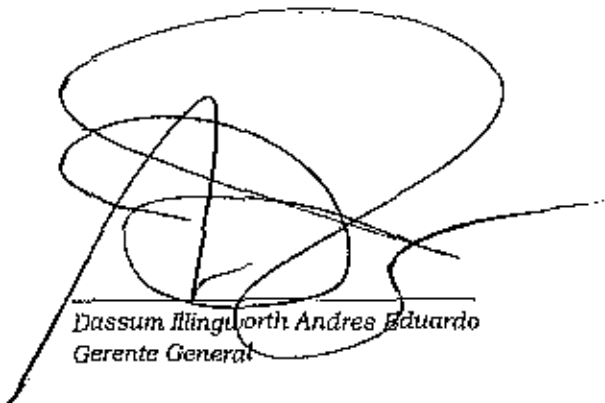

 Rosamundo Infante
 Gerente General


 Gerardo Jimenez
 Contador General

INMOBILIARIA EDOXA C.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En Dólares Americanos

	2013
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Resultado del ejercicio	-37,954.78
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente en actividades de operación	
Cuentas Incobrables	
Depreciación y Amortización	134,346.21
Cambios en activos y pasivos de operación :	
Aumento en Cuentas por Cobrar	-62,955.60
Disminución en Pagos Anticipados	5,419.08
Disminución en Cuentas por Pagar	-5,290.14
Disminución en Pasivos Acumulados	-5,117.26
Disminución en Impuestos por Pagar	-33,133.84
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-4,686.30
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Compras de Activos Fijos	0.00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0.00
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Apropiación de Utilidades	0.00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	0.00
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE	-4,686.30
EFFECTIVO EQUIVALENTE AL PRINCIPIO DEL AÑO	20,051.43
EFFECTIVO EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO	15,365.13

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros


 Dasum Illeguorth Andres Eduardo
 Gerente General


 Gordillo Jerez Eric Antonio
 Contador General

INMOBILIARIA EDOXA C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1.- DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA EDOXA C.A., fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Novena del Cantón Guayaquil el 20 de diciembre de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de enero de 1975 en la ciudad de Guayaquil.

El objeto social de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus accionistas son los señores Dassum Illingworth Andres Eduardo con US\$ 0,40 y Dulcisa S.A. con el US\$ 1.599,60 de participación accionaria cada uno.

2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los Estados Financieros de **INMOBILIARIA EDOXA C.A.**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF - PYMES. La Superintendencia de Compañías, es la entidad encargada de su control y vigilancia.

La preparación de los presentes Estados Financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF - PYMES, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

Bases de Presentación de los Estados Financieros.- Los Estados Financieros comprenden el Estado de Situación Financiera, los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2013. El proceso de preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF - PYMES, requiere que la administración efectúe estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan a la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan periódicamente. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

El sistema contable actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

2.1.1 Efectivo y Equivalentes de Efectivo.-

La compañía considera todas las inversiones de alta liquidez, con vencimiento de 60 días o menos de la fecha de compra, como equivalentes de efectivo.

2.2 Activos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las categorías: "cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros o contrataron los instrumentos financieros. La Compañía determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros se exponen como activos corrientes con excepción de aquellos con vencimientos originales superiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que son clasificados como activos no corrientes.

Un activo financiero se reconoce a la fecha de negociación y se dan de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "Cuentas por cobrar".

2.2.1 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos activos se reconocen inicialmente a valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, menos cualquier deterioro el cual se carga contra los resultados del año.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al probable de realización. Dicha provisión se determina en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

El valor razonable de las cuentas por cobrar se revela en la **Nota 4** a los estados financieros.

2.3 Pasivos financieros

La Entidad clasifica sus pasivos financieros como "Cuentas por pagar". Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad a la sustancia del acuerdo contractual. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros se exponen como pasivos corrientes con excepción de aquellos con vencimientos originales superiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que son clasificados como pasivos no corrientes.

Los pasivos financieros son dados de baja cuando las obligaciones contractuales de la Compañía se han liquidado.

2.3.1 Cuentas por pagar Proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El periodo de crédito promedio para la compras de bienes y servicios es de 60 días.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. Dichos saldos se muestran a valor nominal el mismo que se aproxima al valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva

El valor razonable de las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se revelan en las **Notas 7** a los estados financieros.

2.4 Propiedades, Planta y Equipo.-

Reconocimiento y medición.- Los Activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los activos fijos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Activos fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina de activos fijos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Depreciación.- La depreciación de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo al avalúo efectuado o la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

Edificio	5 %
Vehículos	20 %

2.5 Beneficios a los empleados

Provisión de Beneficios Sociales.- La compañía ha provisionado los beneficios sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo.

- i) **Participación de los empleados en las utilidades:** El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
- ii) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) **Fondos de Reserva:** Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iv) **Décimo tercer y décimo cuarto:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Jubilación Patronal.- La obligación neta de la compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido con un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; obligación la cual representa un plan de beneficios definidos sin asignación obligatoria legal de fondos separados, para cumplir a futuro con esa obligación. El cálculo para el periodo 2013 no se realizó

2.5 Impuestos a la renta.-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

2.5.1 Impuesto a la renta Corriente.-

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.5.2 Impuesto Diferido.-

Los efectos de impuestos originados por las diferencias entre el balance financiero y tributario, se registran por todas las diferencias temporarias, considerando la tasa de impuesto que estará vigente a la fecha estimada de reverso. Los efectos derivados de los impuestos diferidos existentes a la fecha y no reconocidos anteriormente, se reconocen en resultados sólo a medida que las diferencias temporales se reversen.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a pérdidas futuras y diferencias temporarias deducibles, ganancias gravables futuras, contra las que puede ser utilizado el impuesto diferido mencionado. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados son realizados.

2.7 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos.

Ingresos.- Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Se registran cuando se realicen, independientemente del cobro de las respectivas facturas.

Costos y Gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones.- Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO.-

Durante el curso normal de sus operaciones, la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- a) Riesgo de Crédito
- b) Riesgo de Liquidez
- c) Riesgo de Mercado
- d) Riesgo Operacional

Ambiente de Administración de Riesgos.- La administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con la finalidad de identificar aquellos riesgos que pudiera enfrentar la compañía, determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgos adecuados; así como también monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites. La administración es responsable de revisar periódicamente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden funciones y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la compañía.

Riesgo de Crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de la pérdida financiera que podría enfrentar la compañía si un grupo importante de clientes o las contrapartes en un instrumento financiero no cumplen con las obligaciones pactadas, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y los instrumentos de inversión de la compañía.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, estos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas o minoristas, su ubicación geográfica, industrial, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como "de alto riesgo" son monitoreados por la administración, y las ventas futuras a esos clientes, se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

Riesgo de Liquidez.- El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, los cuales son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la gerencia para administrar la liquidez es la obtención y disgregación de los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vengán, ya sea bajo condiciones normales como en caso de demandas judiciales o de negociación necesaria, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

La administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujos de efectivo; normalmente la compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de un mes, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vengán; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente.

Riesgo de Mercado.- La exposición de la compañía al riesgo de mercado se presenta por los cambios en los precios de mercado de la competencia ya sea por productos importados por producción nacional. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

Riesgo Operacional.- El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos de industrialización y comercialización, el personal, la infraestructura de la compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las Normas Generalmente Aceptadas de Comportamiento Corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la compañía.

El objetivo de la compañía es administrar el riesgo operacional de forma tal que logre equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, así como limitar los procedimientos de control que puedan restringir la iniciativa y la creatividad.

La administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional, esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas y procedimientos establecidos por la compañía para la administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- Adecuada segregación de funciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales aplicables.
- Documentación suficiente de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evolución periódica del riesgo operacional identificado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar tales riesgos.
- Desarrollo de planes de contingencia.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigaciones de riesgos, incluyendo seguros cuando son considerados efectivos.

El cumplimiento de la normas de la compañía está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por auditoría interna y externa. Los resultados de las revisiones de auditoría interna se discuten con la administración de cada división con la que se relacionan.

Administración de Capital.- La política de la compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio en Ecuador. La compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital. La junta de accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas.

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF-PYMES.-

Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

De acuerdo con este cronograma, hasta el 31 de diciembre del 2012, **INMOBILIARIA EDOXA C.A.**, preparó sus Estados Financieros de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2013, los Estados Financieros de la compañía son preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF - PYMES. La compañía definió como su período de transición a las NIIF-PYMES el año 2012.

La aplicación de las NIIF - PYMES supone, con respecto a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los Estados Financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los Estados Financieros.
- La incorporación de un nuevo Estado Financiero, el Estado de Resultado Integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las Notas a los Estados Financieros.

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

2013
(en U. S. dolares)

Caja	1.121,51
Bancos	14.243,59
TOTAL	<u>15.365,13</u>

Véase Nota. 2.1.1

4.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2013</u> (en U. S. dolares)
<i>Cientes</i>	26.039,79
<i>Provisión de Cuentas Incobrables</i>	70.150,39
<i>Otras Cuentas por Cobrar</i>	283.230,60
TOTAL	<u>379.420,78</u>

Véase Nota. 2.2.1

5.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2013 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2013</u> (en U. S. dolares)
<i>Retención Fuente del 8%</i>	16.100,80
<i>Anticipo Impuesto a la Renta</i>	10.128,94
<i>Crédito Tributario IVA</i>	1.653,71
<i>Impuesto a la Renta 2012</i>	5.464,35
TOTAL	<u>33.347,80</u>

6.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos y saldos de propiedades, planta y equipos, por el año terminado al 31 de diciembre del 2013, se detallan a continuación:

Véase la página siguiente)

INMOBILIARIA EDOXA C.A.
MOVIMIENTO DE ACTIVOS FIJOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En Dólares Americanos

AÑO 2013

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 01/01/2013	ADICIONES	SALDO AL 31/12/2013	% DEPRECIACIÓN
NO DEPRECIABLE				
Terreno	1,616,060.59	-	1,616,060.59	
DEPRECIABLE				
Edificio	2,376,894.16	-	2,376,894.16	5
Vehículos	199,251.87	-	199,251.87	20
SUBTOTAL	4,192,206.62	-	4,192,206.62	
Depreciación Acumulada	-371,846.60	-	-506,192.84	
TOTAL	3,820,360.02	-	3,686,013.78	

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

7.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2013</u> (en U. S. dolares)
Proveedores Locales	5.000,85
Otros Pasivos a Corto Plazo	5.608,00
TOTAL	<u>10.608,85</u>

8.- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2013 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2013</u> (en U. S. dolares)
Aporte Personal 9.35%	36,46
Aporte Patronal 12.15%	47,47
Préstamo Quirografario	120,89
Fondo de Reserva	32,50
TOTAL	<u>237,32</u>

9.- IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2013</u> (en U. S. dolares)
Obligaciones Mensuales	168,69
TOTAL	<u>168,69</u>

Estos valores se declaran de los primeros 14 días del mes siguiente a través de Formularios 103 y 104 del Servicio de Rentas Internas.

10.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2013 el capital social de la compañía es de USD \$ 1.600,00 dividido en cuatro mil acciones con un valor nominal unitario de USD \$ 0,40 cada una de ellas.

11.- RESERVA LEGAL

La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado en su totalidad.

12. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2012 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2013
	(en U. S. dólares)
Resultado Años Anteriores	164.452,16
Resultado Adopción NIIF	3.893.009,51
Resultado del Ejercicio	<u>-37.954,78</u>
TOTAL	4.019.506,89

13. VENTAS

Al 31 de diciembre del 2013 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2013
	(en U. S. dólares)
Alquileres	258.447,12
Alicuotas	<u>13.820,35</u>
TOTAL	272.267,47

14.- IMPUESTO A LA RENTA

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción. Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgo en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- i. La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del 2013.
- ii. La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme a la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado del año 2009 al 2013 están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

Aspectos tributarios de la ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del estado. Con fecha noviembre 24 del 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000,00 en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere el referido valor.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas-IDS se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden valerse como crédito Tributario de Impuestos a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.

15. PROPIEDAD INTELECTUAL

La compañía ha cumplido con la Ley de Propiedad Intelectual y de Derechos de Autor.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre 31 de diciembre del 2013 y a la fecha del informe del auditor independiente no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.
