

**INMOBILIARIA EDOXA C. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA EDOXA C. A.**, fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Noveno del Cantón Guayaquil, Dr. Thelmo Torres Crespo, el 20 de Diciembre de 1974, debidamente inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Enero de 1975, en la ciudad de Guayaquil y por resolución de la Superintendencia de Compañías No. 3918.

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

El 29 de Agosto de 1995, la Junta General de Accionistas, mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de Agosto de 1996, resolvió aumentar el capital social en S/. 37.590,00 (Treinta y siete millones quinientos noventa mil sucres) equivalente a USD\$ 1,503.60 (Mil quinientos tres 60/100 dólares de los Estados Unidos de América).

**2. BASE DE PREPARACIÓN**

**Declaración de cumplimiento.**- Los Estados Financieros de **INMOBILIARIA EDOXA C.A.**, al 31 de diciembre del 2017, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2017 han sido autorizados por la presidencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. La preparación de los Estados Financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 Medición.** - Los estados financieros han sido preparadas sobre la base del costo histórico.

**2.1. Moneda Funcional y de Presentación.** - Las partidas incluidas en los estados financieros de **INMOBILIARIA EDOXA C. A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los

## 2. **BASE DE PREPARACIÓN (Continuación)**

estados financieros. La República del Ecuador no emite moneda propia y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

**2.2. Uso de Juicios y Estimaciones.-** El proceso de preparación de los Estados Financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos necesarios que pueden afectar a la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por la Compañía son:

- (i) Juicio. - En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:
  - La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corriente.
  - La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.
- (ii) Estimaciones y suposiciones. - Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:
  - La estimación de los valores recuperables
  - Las vidas útiles y los valores residuales de los muebles, enseres y equipos
  - El costo de los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post-empleo es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc., Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos. Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras, contra las que cargar esas diferencias temporales deducibles. Se requiere el uso significativo de juicio de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que pueden ser reconocidos, en base a la oportunidad y nivel de utilidades

## **2. BASE DE PREPARACIÓN (Continuación)**

*imponibles futuras junto con la planificación de futuras estrategias tributarias o en base a las disposiciones tributarias vigentes en el Ecuador.*

- *La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.*

*Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.*

## **3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD**

**3.1. Instrumentos Financieros.** - Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a activos y pasivos financieros no derivados, tales como efectivo, préstamos y cuentas por cobrar y cuentas por pagar y obligaciones financieras.

3.1.1. Efectivo y equivalentes a efectivo. - El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos, que son utilizados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo. 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.

3.1.2. Préstamos y Cuentas por cobrar. - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

**3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD**  
**(Continuación)**

*La compañía clasifica sus activos financieros en las categorías: "cuentas por cobrar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquieren 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.*

*Al 31 de diciembre del 2017, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no son significativo, razón por la cual se mantienen al valor nominal.*

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

*Al 31 de diciembre del 2017, la compañía, mantuvo activos financieros en las categorías de "Cuentas por Cobrar".*

*El valor razonable de las cuentas por cobrar se revela en la **Nota 6** a los estados financieros.*

**3.1.3. Otros 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 vencimiento originales superiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que son clasificados como pasivos no corrientes.*

*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 las 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 en su 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 la **Nota 9** a los estados financieros.*



### 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)

**3.2. Baja de Activos y Pasivos Financieros.-** Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) también la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos en los resultados del ejercicio.

**3.3. Inventarios.** - Los inventarios se presentan a su costo o a su valor neto de realización, el menor de los dos. El costo incluye todos los costos derivados de la adquisición, así como otros costos en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actual. El costo se determina por el método del costo promedio.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las existencias en condición de venta y para realizar su comercialización. La Administración para calcular el valor neto realizable considera como factor, las comisiones, transporte, entrega del producto y los gastos de arriendo.

Por las reducciones del valor en libros de las existencias a su valor neto realizable, se constituye una estimación para desvalorización de existencias con cargo a resultados del ejercicio.

**3.4. Propiedades, Planta y Equipos.** - Las Propiedades, Planta y Equipo son registrados al costo histórico, menos las depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Las Propiedades, Planta y Equipo se reconocen como activos probables 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 solo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser mediados 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 mantenimiento de rutina en Activos Fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

### 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)

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

**3.4.1. Método de Depreciación, vidas útiles y valores residuales.** - La depreciación de las Propiedades, Planta y Equipo, 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:

<u>Rubros</u>	<u>% Depreciación</u>
Edificios	5 %
Vehículos	20%

**3.3.2. Retiro o venta de propiedades y equipos.** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

**3.4. Beneficios a Empleados.** - (i) Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos. - El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Dicho Código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente.

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

### 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)

(ii) Beneficios a Corto Plazo. - Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador.

El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

(iii) Beneficios por Terminación. - Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

**3.5. Impuesto a las Ganancias.** - El gasto por el Impuesto a las ganancias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Impuesto Corriente. - Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El pasivo de impuesto a la renta por el año 2017 fue calculado utilizando la tasa corporativa de impuesto del 22%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en aplicación 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 y que corresponden, en términos generales, al 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos totales.

(iii) Impuesto Diferido. - Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

### 3. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD** **(Continuación)**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto diferido activo se reconoce por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles y es reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos no incluyen efectos de impuestos diferidos.

**3.6. Provisiones y Contingencias.** - Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- El importe puede ser estimado de forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

**3.7. Compensaciones de Saldos.** - Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

#### **3.8. Patrimonio.** -

(i) Capital Social. - Al 31 de diciembre del 2017, el capital social de la Compañía está constituido por 1,600 participaciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 0.40 cada una.

(ii) Reserva Legal. - La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.



### 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)

(iii) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. - En esta subcuenta de resultados acumulados, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá:

- Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera
- Utilizado en absorber pérdidas
- Devueltas a sus accionistas en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**3.9. Reconocimiento de Ingresos.** - Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuento, bonificaciones o rebajas comerciales.

Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.

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

**3.11. Estimaciones Contables.** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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 conforman 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 podrán llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (Continuación)

#### 3.12. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

Durante el año 2017, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
	Aclaraciones a la NIIF 15	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 17	Contratos de seguros	Enero 1, 2021

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

### 4.- POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la compañía está compuesto por instrumentos financieros no derivados como deudores y acreedores comerciales y obligaciones bancarias. Estos activos y pasivos financieros por su vencimiento a corto plazo, están valorados al valor nominal y no generan intereses. La Compañía a través de la Gerencia, quien está encargada de monitorear, controlar y administrar prudentemente dichos riesgos; establece límites para cada uno de dichos riesgos. La Administración de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos.

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

#### **4.- POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS (Continuación)**

**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 y analizar aquellos riesgos que pudiera enfrentar la compañía, determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgos adecuados; así como también para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites. La administración es responsable también 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 sus 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 venzan, 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.

#### **4.- POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS (Continuación)**

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 venzan; 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 las normas de la compañía está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por auditoría externa.



**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<b><u>2017</u></b> <b>(en U. S. dólares)</b>	<b><u>2016</u></b> <b>(en U. S. dólares)</b>
Efectivo	3,559.26	24,479.86
Bancos	37,686.02	15,239.56
<b>TOTAL</b>	<b><u>41,245.28</u></b>	<b><u>39,719.42</u></b>

**6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<b><u>2017</u></b> <b>(en U. S. dólares)</b>	<b><u>2016</u></b> <b>(en U. S. dólares)</b>
Clientes	92,342.18 (1)	108,209.46
Otras Cuentas por Cobrar	471,853.48 (2)	478,939.64
<b>TOTAL</b>	<b><u>564,195.66</u></b>	<b><u>587,149.10</u></b>

(1) La Compañía no ha realizado provisión para cuentas incobrables dentro del presente período.

(2) El desglose de esta cuenta se muestra como sigue:

Empleados	3,974.43
Dulcisa S.A. Corto Plazo	129,369.05
Dulcisa S.A. Largo Plazo	255,000.00
Egaxa S.A.	3,450.00
Categ	60.00
Larisa S.A.	80,000.00
<b>Total</b>	<b>471,853.48</b>

**7. PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2017</u> (en U. S. dólares)	<u>2016</u> (en U. S. dólares)
Anticipo de Impuesto a la Renta	1,703.30	-
Retención en la Fuente	22,118.40	-
Anticipo a Proveedores	101,807.10	
<b>TOTAL</b>	<u><b>125,628.80</b></u>	<u><b>-</b></u>

**8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

Los movimientos y saldos de propiedades, planta y equipos por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 se detallan a continuación:

(Véase la página siguiente)

**INMOBILIARIA EDOXA C. A.**  
**MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**En Dólares Americanos**

**AÑO 2017**

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 01/01/2017	ADICIONES	AJUSTE	SALDO AL 31/12/2017	% DEPRECIACIÓN
<b>NO DEPRECIABLE</b>					
Terreno	1,616,060.59	-	-	1,616,060.59	
<b>DEPRECIABLE</b>					
Edificio	2,376,894.16	-	-	2,376,894.16	5%
Vehículos	199,251.87	-	38,000.00	237,251.87	20%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4,192,206.62</b>	<b>-</b>	<b>38,000.00</b>	<b>4,230,206.62</b>	
Depreciación Acumulada	(868,434.48)	(113,847.48)	-	(982,281.96)	
<b>TOTAL</b>	<b>3,323,772.14</b>	<b>(113,847.48)</b>	<b>38,000.00</b>	<b>3,247,924.66</b>	

**AÑO 2016**

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 01/01/2016	ADICIONES	AJUSTES	SALDO AL 31/12/2016	% DEPRECIACIÓN
<b>NO DEPRECIABLE</b>					
Terreno	1,616,060.59	-		1,616,060.59	
<b>DEPRECIABLE</b>					
Edificio	2,376,894.16	-		2,376,894.16	5%
Vehículos	199,251.87	-		199,251.87	20%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4,192,206.62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,192,206.62</b>	
Depreciación Acumulada	(758,175.04)	113,847.48	3,588.04	(868,434.48)	
<b>TOTAL</b>	<b>3,434,031.58</b>	<b>113,847.48</b>	<b>3,588.04</b>	<b>3,323,772.14</b>	

**9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2017</u> (en U. S. dólares)	<u>2016</u> (en U. S. dólares)
Proveedores Locales	1,405.84	-
Otras Pasivos a corto Plazo	-	5,282.00
<b>TOTAL</b>	<u><u>1,405.84</u></u>	<u><u>5,282.00</u></u>

**10. PASIVOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2017</u> (en U. S. dólares)	<u>2016</u> (en U. S. dólares)
Obligaciones con el Iess	2,300.72	128.70
Beneficios a Empleados	-	386.50
Participación a Trabajadores	2,970.89	7,734.47
<b>TOTAL</b>	<u><u>5,271.61</u></u>	<u><u>8,249.67</u></u>

**11. IMPUESTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	<u>2017</u> (en U. S. dólares)	<u>2016</u> (en U. S. dólares)
Obligaciones Mensuales	2,460.45	1,434.88
Impuesto a la Renta	-	1,030.67
<b>TOTAL</b>	<u><u>2,460.45</u></u>	<u><u>2,465.55</u></u>

**12. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2017 el capital social de la compañía es de USD 1.600,00 dividido en cuatro mil acciones con un valor unitario de USD 0,40 cada una de ellas.



**13. 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.*

**14. RESULTADOS ACUMULADOS**

*Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:*

	<u>2017</u> (en U. S. dólares)	<u>2016</u> (en U. S. dólares)
Resultado Adopción NIIF	3,893,009.51	3,893,009.51
Resultado Años Anteriores	(41,995.81)	(42,211.71)
Resultado del Ejercicio	16,835.06	219.90
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,867,848.76</u></b>	<b><u>3,851,017.70</u></b>

**15. INGRESOS**

*Al 31 de diciembre del 2017 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:*

	<u>2017</u> (en U. S. dólares)	<u>2016</u> (en U. S. dólares)
Alquileres	371,153.50	340,587.00
Alicuotas	14,508.23	14,528.61
<b>TOTAL</b>	<b><u>385,661.73</u></b>	<b><u>355,115.61</u></b>

**16. IMPUESTO A LA RENTA**

*Las declaraciones de impuesto a la renta, retención en la fuente e impuesto al valor agregado del año 2014 al 2016 están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias, sobre los cuales podrían diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.*

**16. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

**REFORMAS TRIBUTARIAS DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2017**

Con fecha 29 de diciembre de 2017, fue publicada La Ley para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera la cual crea nuevos beneficios e incentivos tributarios, cuyos objetivos principales se enmarcan en el fomento del empleo y el combate a la evasión tributaria. La presente Ley, que se enfoca en impulsar la reactivación económica del Ecuador, entró en vigencia desde el 1 de enero de 2018.

**18. CONTINGENCIAS**

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2016, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

**19. LEY ORGÁNICA DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS**

Mediante Resolución N° UAF-DG-2012 del 29 de marzo del 2012 y según Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos entre los principales aspectos se menciona:

Art. 1.- Esta ley tiene por finalidad prevenir, detectar y erradicar el lavado de activos y la financiación de delitos, en sus diferentes modalidades. Para el efecto, son objetivos de esta ley los siguientes:

- a) Detectar la propiedad, posesión, utilización, oferta, venta, corretaje comercio interno o externo, transferencia gratuita u onerosa, conversión y tráfico de activos, que fueren resultado o producto de los delitos de los que trata la presente ley, o constituyan instrumentos de ellos, para la aplicación de las sanciones correspondientes;

Art. 5.- A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano; las bolsas y casas de valores; las administradoras de fondos y fideicomisos; las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias; las agencias de turismo y operadores turísticos; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; hipódromos; los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; los promotores artísticos y organizadores de rifas; los registradores de la propiedad y mercantiles.

**19. LEY ORGÁNICA DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS (Continuación)**

Dentro de los sujetos obligados esta la **Inmobiliaria Edoxa C.A.** quien deberá reportar las operaciones y transacciones cuyo valor sea igual o superior al previsto en esta ley."

La no presentación de estos reportes, cuando se demuestre que efectivamente han existido operaciones y transacciones inusuales e injustificadas, conlleva responsabilidad administrativa, civil, penal, institucional y personal.


La empresa se compromete para el año 2018, a regularizar su situación ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), cumpliendo con las obligaciones previstas en la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

**20. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe del auditor independiente ( Mayo 04 del 2018) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante y significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.



Andrés Dassum Illingworth  
Representante Legal



Jessica Jaime Alencastri  
Contador General