

Empresa: EDINCO CIA. LTDA.  
Econ. Héctor Jiménez Fabara  
Auditor Externo RNAE No. 534

---

## **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores miembros de la Junta Ordinaria de Accionistas de:

**EDIFICACIONES INDUSTRIAS Y COMERCIO CIA. LTDA. Año 2017**

### **Informe sobre los estados financieros**

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **EDIFICACIONES INDUSTRIAS Y COMERCIO CIA. LTDA.** que lo conforman: el Estado de Situación Financiera; el Estado de Resultados; el Estado de flujos de Efectivo; y, el Estado de Cambios en el Patrimonio correspondientes al ejercicio anual económico comprendido entre el 1° de enero al 31 de diciembre del año 2017, así como resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Es responsable además del control interno necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Empresa: EDINCO CIA. LTDA.  
Econ. Héctor Jiménez Fabara  
Auditor Externo RNAE No. 534

---

Mi responsabilidad, como Auditor Externo Independiente, es la de expresar una opinión sobre los estados financieros, en base a mi auditoría que fue efectuada de acuerdo con las **Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAAs" vigentes para el año 2017**. Dichas normas exigen que cumpla con requisitos éticos y confiables con el propósito de que la auditoría (en este caso recurrente) sea planificada y ejecutada para tener seguridad razonable sobre si los estados financieros estén libres de incorrección material.

Por lo tanto se aplicaron procedimientos destinados a la obtención de evidencias de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida una evaluación de riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error.- Esta evaluación considera los controles internos de la Compañía, relevantes en la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de sus estados financieros; y, se diseñó procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.- Así mismo se evaluó la adecuación de las prácticas y principios contables utilizados, y de que las estimaciones contables hechas por la administración sean razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Concluyo si la base de la contabilidad de negocio en marcha usada por la Gerencia es apropiada, y si basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas, sobre la habilidad de la Empresa para continuar como un negocio en marcha. Si se concluye, que existe una incertidumbre significativa, es necesario llamar la atención en mi informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Mi conclusión está basada en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe

Empresa: EDINCO CIA. LTDA.  
Econ. Héctor Jiménez Fabara  
Auditor Externo RNAE No. 534

---

de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

Considero que la evidencia de auditoría que se ha obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expreso mi opinión de auditoría.

La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera conforme lo dispone la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. 08.F.DSC.010 de 20.01.2008 publicada en el Registro Oficial No. 498 de diciembre del mismo año, y que en su Art. Primero numeral 3, dispone que las Compañías, con las características de la empresa auditada, aplicarán las NIIFs, a partir del 1º. De enero del año 2012 estableciéndose como período de transición el año 2011, fecha en la cual y de acuerdo al cronograma de implementación aprobado por la junta General de Accionistas se ha convertido sus estados Financieros de NEC a NIIFs.-

### Opinión

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la empresa **EDIFICACIONES INDUSTRIAS Y COMERCIO CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Empresa: EDINCO CIA. LTDA.  
Econ. Héctor Jiménez Fabara  
Auditor Externo RNAE No. 534

---

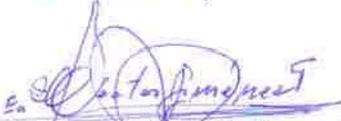
### **Eventos Subsecuentes**

A la fecha de emisión del informe por parte del auditor externo independiente no han sucedido situaciones que a criterio de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros examinados.

### **Informes requeridos por otras regulaciones**

El informe requerido a los auditores independientes respecto del cumplimiento de las obligaciones tributarias, que dispone la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía **EDIFICACIONES INDUSTRIAS Y COMERCIO CIA. LTDA.**, lo emitirá por separado.

Atentamente,



Econ. Héctor Jiménez Fabara

AUDITOR EXTERNO, RNAE No. 534

17 de mayo del 2018

Manuel Rivadeneira OE2-180 y García Moreano

## BALANCE GENERAL SEGUN PCGA

Al : 31/12/2017 en Dólares

Cuenta Contable	Descripción de la Cu	Sub-Total	Totale
1.	ACTIVO		602534,56
1.01.	ACTIVO CORRIENTE		430673,69
1.01.01.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		107299,92
1.01.01.1	Caja chica	13014,53	
1.01.01.2	Banco Rumíñahui	2287,48	
1.01.01.3	Banco Pichincha Cta. Cte. 3084600704	91997,91	
1.01.02.	ACTIVOS FINANCIEROS		288139,02
1.01.02.03.1	Inversiones	286786,68	
1.01.02.05.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIE		1352,34
1.01.02.05.1	Clientes	1352,34	
1.01.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		35234,75
1.01.05.2	Iva Retenido	871,27	
1.01.05.3	Retención en la Fuente	30830,25	
1.01.05.4	Crédito Fiscal	3533,23	
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE		171860,87
1.02.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		1486792,78
1.02.01.1	Terrenos	171564	
1.02.01.2	Edificios	1204606,3	
1.02.01.3	Vehículos	82088	
1.02.01.4	Equipos	28365,85	
1.02.01.5	Muebles de Oficina	170,63	
1.02.02.	Edificios	( 1.204.806.30)	
1.02.02.3	Vehículos	( 82.086.00)	
1.02.02.4	Equipos	( 28.232.50)	
1.02.02.5	Muebles de Oficina	( 7.11)	
			=====
			602534,56
		SUB-TOTAL	
2.	PASIVO		29079,45
2.01.	PASIVO CORRIENTE		29079,45
2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		27649,78
2.01.03.2	Proveedores	9310	

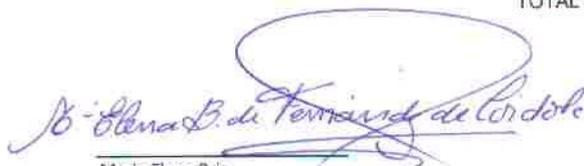
2.01.03.4	Otras cuentas por pagar	15339,78	
2.01.03.5	Garantías por Pagar	3000	
2.01.04.	IMPUESTOS POR PAGAR		1429,67
2.01.04.4	Impuesto a la Renta por Pagar	1429,67	
			=====
		SUB-TOTAL	29079,45
			-----
3.	PATRIMONIO		573455,11
3.01.	CAPITAL		36200
3.01.1	Capital Social	1200	
3.01.2	Aportes Socios	35000	

EDINCO 2017

Per  
Fecha 17/04/2018

BALANCE GENERAL SEGUN PCGA  
Al : 31/12/2017 en Pesos

Cuenta Contable	Descripción de la Cu	Sub-Total	Totale
3.04.	RESERVAS		90793,85
3.04.1	Reserva Legal	62818,73	
3.04.2	Reservas Facultativa y Estatutaria	27975,12	
3.05.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES		273244,47
3.05.1	Superavit por Revaluacion Propiedad, Pla	273244,47	
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS		88870,26
3.06.1	Ganancias Acumuladas	88870,26	
3.07	RESULTADOS DEL EJERCICIO		84346,53
3.07.3	Ganancia/Perdida del Periodo	84346,53	
			=====
		SUB-TOTAL	573455,11
			-----
		TOTAL PASIVO + CAPITAL	602534,56
			=====

  
 Maria Elena Briz  
 Representante Legal Edinco Cia. Ltda.

  
 Ing. CPA Jorge Gómez Torres  
 Contador Edinco Cia. Ltda.

## ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS SEGUN PCGA

Desde el 01/01/2017 Hasta 31/12/2017 en Pesos

Cuenta Contable	Descripción de	Sub-Totales	Totales
<b>INGRESOS</b>			
4.	INGRESOS		151410,92
4.01.	INGRESOS OPERACIONALES		139557,98
4.01.1	Arriendos	139557,98	
4.02.	OTROS INGRESOS		11852,94
4.02.1	Redimientos Financieros	9092,94	
4.02.2	Otros Ingresos	2760	
			151410,92
		<b>SUB-TOTAL</b>	
<b>COSTOS</b>			
5.	EGRESOS		( 87.064,39)
5.01.02.	GASTOS ADMINISTRATIVOS		( 66.982,55)
5.01.02.01.6	Honorarios por Servicios	( 20.860,86)	
5.01.02.03.	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y O'		( 9.049,69)
5.01.02.03.2	Impuesto Predial	( 8.392,16)	
5.01.02.03.5	Contribuciones Supercias	( 434,23)	
5.01.02.04.	DEPRECIACIONES		( 3.102,93)
5.01.02.04.2	Dep. Vehiculos	( 2.962,50)	
5.01.02.04.3	Dep. Equipos	( 133,32)	
5.01.02.05.	OTROS GASTOS		( 33.969,07)
5.01.02.05.1	Materiales y Suministros	( 130,67)	
5.01.02.05.11	Ajustes	528,47	
5.01.02.05.12	Otros gastos administración	( 5.692,65)	
5.01.02.05.2	Mantenimiento de Inmuebles	( 1.061,40)	
5.01.02.05.3	Papelería e Impresos	( 132,17)	
5.01.02.05.4	Aqua, Energía, Luz y Telecomunicacion	( 3.522,61)	
5.01.02.05.5	Mantenimiento Vehículos	( 1.853,20)	
5.01.02.05.6	Mantenimiento Oficinas	( 5.512,35)	
5.01.02.05.7	Movilización y transporte	( 5.000,28)	
5.01.02.05.8	Seguros y Reaseguros	( 2.820,71)	
5.01.02.05.9	Condominios y Alicuotas	( 8.635,33)	
5.01.03.	GASTOS FINANCIEROS		( 81,84)
5.01.03.1	Costos y Gastos Bancarios	( 81,84)	
		<b>SUB-TOTAL</b>	( 66,897,81)
		<b>TOTAL</b>	84713,11
<b>GASTOS</b>			
5.01.02.03.6	Pago Impuestos	( 223,30)	
5.01.02.04.5	Dep. Muebles de Oficina	( 7,11)	
5.01.02.05.13	Donaciones	( 136,17)	
		<b>SUB-TOTAL</b>	( 366,58)
		<b>TOTAL</b>	84346,53

EDINCO 2017

Fecha 17/04/2018

2

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS SEGUN PCGA

Desde el 01/01/2017 Hasta 31/12/2017 en Pesos

Cuenta Contable	Descripción de	Sub-Totales	Totales
			84346,53
		GANANCIA / PERDIDA	

María Elena Briz  
Representante Legal Edinco Cia. Ltda.

Ing. CPA Jorge Gómez Tórrès  
Contador Edinco Cia. Ltda.

RAZÓN SOCIAL: EDINCO CIA. LTDA.

Dirección Comercial: González Suárez 715

No. Expediente: 10460

RUC: 1790046923001

AÑO: 2017

P POSITIVO  
N NEGATIVO  
D POSITIVO O NEGATIVO (DUAL)

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)	
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL	95		
EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		46134,24	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>9501</b>	<b>45134,24</b>	
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>950101</b>	<b>107293,78</b>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	107.293,78	P
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	95010102		P
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	95010103		P
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	95010104		P
Otros cobros por actividades de operación	95010105		P
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>950102</b>	<b>-62159,54</b>	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-62.077,70	N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	0,00	N
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	95010204		N
Otros pagos por actividades de operación	95010205	0,00	N
Dividendos pagados	950103		N
Dividendos recibidos	950104		P
Intereses pagados	950105	-81,84	N
Intereses recibidos	950106		P
Impuestos a las ganancias pagados	950107	0	N
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108		D
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>9502</b>	<b>0</b>	
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201		P
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	950202		N
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203		N
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204		P
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205		N
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206		P
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207		N
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208		P
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209		N
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210		P
Compras de activos intangibles	950211		N
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212		P
Compras de otros activos a largo plazo	950213		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214		P
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950216		N
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216		P
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950217		N
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218		P
Dividendos recibidos	950219		P
Intereses recibidos	950220		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	0	D
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>9503</b>	<b>0</b>	
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301		P
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302		P
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303		N
Financiación por préstamos a largo plazo	950304		P
Pagos de préstamos	950305		N
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307		P
Dividendos pagados	950308		N
Intereses recibidos	950309		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310		D
<b>EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE</b>	<b>9504</b>	<b>0</b>	

Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401		D
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>9505</b>	<b>45.134,24</b>	
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>9506</b>	<b>62.165,68</b>	<b>P</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>9507</b>	<b>107.299,92</b>	

### CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>96</b>	<b>84.346,53</b>	
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>97</b>	<b>-88560,98</b>	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	3.102,93	D
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	9702		D
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	9703		D
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	9704		N
Ajustes por gastos en provisiones	9705		D
Ajuste por participaciones no controladoras	9706		D
Ajuste por pagos basados en acciones	9707		D
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	9708		D
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709	2.072,07	D
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710		D
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	-63.735,86	D
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>98</b>	<b>19348,56</b>	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	7.308,71	D
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802		D
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803	12.310,00	D
(Incremento) disminución en inventarios	9804		D
(Incremento) disminución en otros activos	9805	-270,16	D
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806		D
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807		D
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808		D
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809		D
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810		D
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>9820</b>	<b>45.134,24</b>	

DECLARO QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS  
 LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NÓRMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIC 1,  
 PÁRRAFO 16)

  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**NOMBRE:** Maria Elena Briz  
**CI / RUC:** 1700353491

  
**CONTADOR**  
**NOMBRE:** Ing. Jorge Gómez Torres  
**CI / RUC:** 1700590019001



**EDINCO CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

La empresa EDINCO CIA. LTDA. está constituida en Ecuador y su actividad principal es la administración de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no tiene empleado alguno

**POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Los estados financieros de Edinco Cía Ltda. han sido elaborados sobre las bases del costo histórico basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de activos.

**EFFECTIVO Y BANCOS.-**

Incluye aquellos activos financieros y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**CUENTAS POR COBRAR..-**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, y se reducen a la facturación que al cierre de cada mes se lo efectúa y se cancela rutinariamente al mes siguiente, por lo tanto la empresa no mantiene cuentas por cobrar.

**PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.-**

Son registradas al Costo menos la depreciación anual. El costo de propiedad planta y equipó comprende su precio de adquisición mas todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo.

**IMPUESTOS**

Edinco Cía Ltda.- Se encuentra al día en el pago de todas sus obligaciones, con todo los organismos de control, incluyendo al Servicio de Rentas Internas, los pagos del Iva, Retenciones en la Fuente retenidos cada mes se cancela obligatoriamente al mes siguiente, no existiendo mora por concepto alguno.

#### **INGRESOS.-**

Sus ingresos ordinarios proceden del arrendamiento de sus oficinas.-

#### **INVERSIONES.-**

Existen inversiones en los Bancos del Pichincha y Rumifahui a plazo fijo, renovándose más los intereses al vencimiento de cada periodo.-

#### **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 período más cercano en el que se conocen. No existe movimiento contable alguno

#### **ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros, se los ha estructurado de conformidad con las disposiciones que emiten las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs en base a las cuales requiere que la administración realice 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.

#### **HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros en Marzo 29 del 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, han sido aprobados por la administración de la compañía el 31 de marzo del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.

En opinión de la administración de la compañía, los estados financieros serán aprobados por la junta de Accionistas sin modificaciones, para lo cual se ha convocado a la Junta de Accionistas el día 5 de abril del 2018.-



ING. JORGE GOMEZ TORRES  
CONTADOR