



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

DICTAMEN DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO

RUC 0992303174001 - EXP.SCVS. 111888

ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS Y NOTAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Expresados en Dólares Estadounidenses

CONTENIDO

- a. Dictamen de Auditoría
- b. Estado de Situación Financiera
- c. Estado de Resultado Integral
- d. Estado de Cambios del Patrimonio
- e. Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo
- f. Notas

US\$ = dólar estadounidense



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO

DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión favorable

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO RUC 0992303174001 - EXP.SCVS. 111888 que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros expresan la imagen fiel o presentan fielmente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la sociedad EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO, al 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las pequeñas y medianas entidades (PYMES) y disposiciones y resoluciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

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

Independencia

Somos independientes de EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos.

Otros asuntos

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría fechado 10 de abril del 2017 expresó una opinión sin salvedades.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y LOS ENCARGADOS DE GOBIERNO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La administración de la Compañía EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la compañía aplicando la hipótesis de negocio en marcha, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la compañía.

RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

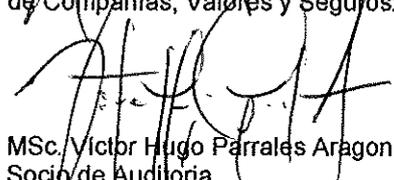
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.


No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 775


MSc. Victor Hugo Párrales Aragonés, CPA.
Socio de Auditoría

Número de Licencia Profesional: G.11.998

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

Guayaquil, 19 de abril del 2018



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

ACTA DE ENTREGA DEL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA POR EL EJERCICIO ECONOMICO TERMINADO AÑO 2017.

CON FECHA JUEVES 19 DE ABRIL DE 2018 A LAS 11:30 FIRMAN PARA CONSTANCIA DE LA LECTURA, REVISIÓN, APROBACIÓN Y RECEPCIÓN DEL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS DEL EJERCICIO CORRIENTE TERMINADO AÑO 2017.

El Sr. Eddy Xavier Marín Delgado - Gerente General y el Sr. Benedicto Florentino Álvarez Firmat - Presidente de EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO confirman a "La Auditora" la aprobación de la Junta General de Accionistas de los estados financieros y notas del ejercicio económico 2017 así como la aprobación y discusión del Dictamen de auditoría externa del mismo ejercicio, para lo que certifican con su firma la revisión y aprobación de los mismos para su carga a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

AUDITOR
AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

Mg. Víctor Hugo Parrales Aragonés, CPA.
Socio De Auditoría - Representante Legal
C.C. 091384737-2
AUDEXT Auditores Externos S.A.
RUC. 0992686820001 Exp.SCVS. 63248

AUDITADO
EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES
C.A. EDIFINCO

Sr. Eddy Xavier Marín Delgado
Gerente General - Representante Legal
C.C. 0913721452
EDIFINCO
RUC. 0992303174001 - Exp.SCVS. 111888

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO

CPA. Tatiana Constante Zambrano
Contadora General
RUC. 0925510943001

Sr. Benedicto Florentino Álvarez Firmat
Presidente
C.C.0902635929



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO

Contenido

Informe 2017	Página
Estados financieros	
Estado de situación financiera	7 - 8
Estado de resultado integral	9
Estado de flujos de efectivo	10 - 11
Estado de cambios del patrimonio	12
Resumen de Políticas Contable y Notas a los Estados Financieros	
1. Información general de la empresa	13 – 26
<input type="checkbox"/> Bases de preparación de los estados financieros	
<input type="checkbox"/> Políticas Contables	
<input type="checkbox"/> Notas a los Estados Financieros	



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	2017	2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	627,04	635,37
Cuentas por cobrar clientes	4	996,42	571,71
Cuentas por cobrar empleados	5	625,00	450,00
Pagos anticipados	6	215.268,10	3.438,90
Activos por impuestos corrientes	7	26.498,59	25.900,15
Total activos corrientes		244.015,15	30.996,13
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	8	881.690,46	1.031.823,93
Depreciación acumulada	8	(80.860,96)	(64.700,84)
Gastos de constitución		4.603,84	4.603,84
Amort. acum. gastos de constitución		(4.602,07)	(4.602,07)
Crédito tributario impuesto a la renta			43.022,84
Otras cuentas por cobrar no corrientes	9	1.945,44	1.156,22
Total activos no corrientes		802.776,71	1.011.303,92
Total activos		1.046.791,86	1.042.300,05

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Sr. Eddy Xavier Marín Delgado
Gerente General

CPA. Tatiana Constante Zambrano
Contadora General



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
 Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
 Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	2017	2016
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	10	1.958,46	9.314,85
Otras cuentas por pagar	11	331,39	11.182,00
Obligaciones con la administración tributaria	12	871,61	622,33
Impuesto a la renta por pagar	13	19.924,52	18.057,05
Participación de trabajadores	14	6.735,63	12.600,07
Obligaciones con el IESS	15	1.011,07	844,12
Provisión por beneficios a empleados	16	4.170,42	4.482,73
Dividendos por pagar	17	42.142,11	10.948,15
Anticipos de clientes	18	15.869,60	17.596,00
Total pasivos corrientes		93.012,81	85.647,30
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar	19	30.652,00	19.608,00
Cuentas por pagar accionistas	19	118.513,98	118.513,98
Dividendos por pagar	17	28.957,42	18.009,27
Provisión beneficios a trabajadores	16	5.729,38	2.635,94
Otros pasivos no corrientes		39,36	39,36
Total pasivos no corrientes		183.892,14	158.806,55
Total pasivos		276.904,95	244.453,85
Patrimonio			
Capital social	20	10.000,00	10.000,00
Reservas	21	33.991,82	26.851,80
Resultados acum. adopción por primera vez de NIIF	22	707.651,07	707.651,07
Utilidad del ejercicio		18.244,02	53.343,33
Total patrimonios		769.886,91	797.846,20
Total pasivos y patrimonio		1.046.791,86	1.042.300,05

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


 Sr. Eddy Xavier Marín Delgado
 Gerente General


 CPA. Tatiana Constante Zambrano
 Contadora General



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO

Estado de Resultado Integral

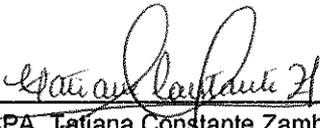
Al 31 de Diciembre de 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias		260.376,01	241.084,60
Total Ingresos		260.376,01	241.084,60
Gastos Operacionales:			
Gastos de Administración	23	(219.851,45)	(160.123,55)
Total gastos operacionales		(219.851,45)	(160.123,55)
Utilidad operacional		40.524,56	80.961,05
Otros ingresos	24	4.379,61	3.039,40
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto renta		44.904,17	84.000,45
Participación trabajadores	13	(6.735,63)	(12.600,07)
Impuesto a la renta	14	(19.924,52)	(18.057,05)
Utilidad neta y resultado integral del año		18.244,02	53.343,34

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


 Sr. Eddy Xavier Marín Delgado
 Gerente General


 CPA. Tatiana Constante Zambrano
 Contadora General



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
 Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
 Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO

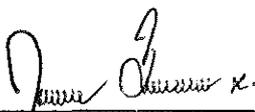
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo

Al 31 de Diciembre de 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

Diciembre 31,	2017	2016
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL E.Y EQ. AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(8,33)	(4.416,63)
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) Actividad de Operación	50.886,20	28.852,67
Clases de cobros por actividades de operación	304.064,69	181.145,99
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	304.017,33	180.469,88
Otros cobros por actividades de operación	47,36	676,11
Clases de pagos por actividades de operación	(253.178,49)	(152.293,32)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(180.935,67)	(81.672,68)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(55.122,66)	(45.563,11)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones	(2.336,42)	(1.579,86)
Otros pagos por actividades de operación	(14.783,74)	(8.383,07)
Dividendos pagados	0,00	(15.094,60)
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) A.I.	(50.894,53)	(33.269,30)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(50.894,53)	(33.269,30)
Anticipos de efectivo efectuado a terceros	0,00	0,00
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) A.F.	0,00	0,00
Aporte en efectivo por aumento de capital		
Financiación por préstamos a largo plazo		
Pagos de préstamos		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(8,33)	(4.416,63)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	635,37	5.052,00
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	627,04	635,37

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


 Sr. Eddy Xavier Marín Delgado
 Gerente General


 CPA. Tatiana Constante Zambrano
 Contadora General



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO

Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo

Al 31 de Diciembre de 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

Diciembre 31,	2017	2016
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	44.904,17	84.000,45
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(10.500,03)	(18.230,22)
Depreciaciones y amortizaciones	16.160,12	12.426,90
Participación de los trabajadores	(6.735,63)	(12.600,07)
Impuesto a la renta	(19.924,52)	(18.057,05)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	16.482,06	(36.917,56)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(424,71)	(276,22)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(773,44)	(7.980,87)
(Incremento) disminución en anticipos a proveedores	(630,50)	3,65
(Incremento) disminución en otros activos	32.062,92	(7.381,84)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(7.358,40)	8.012,69
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(12.628,10)	19.983,16
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(3.083,31)	11.076,40
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(1.726,40)	(45.981,92)
Incremento (disminución) en otros pasivos	11.044,00	(14.372,61)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) A.O.	50.886,20	28.852,67

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Sr. Eddy Xavier Marín Delgado
Gerente General

CPA. Tatiana Constante Zambrano
Contadora General

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO
 Estado de Cambios del Patrimonio
 Al 31 de Diciembre de 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTADUTARIA	RESERVAS ACUMULADAS POR APLICACION PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO		
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2017	10.000,00	11.190,18	22.801,84	707.651,07	18.244,02	709.896,91	709.896,91
SALDO REEXP. DEL PERIODO INM. ANTERIOR	10.000,00	11.190,18	15.851,82	707.651,07	53.343,33	707.646,20	707.646,20
1. Saldo del periodo inmediato anterior	10.000,00	11.190,18	15.851,82	707.651,07	53.343,33	707.646,20	707.646,20
2. Cambios en políticas contables					0,00	0,00	0,00
3. Corrección de errores							
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	0,00	0,00	7.140,02	0,00	(35.099,31)	(27.959,29)	0,00
1. Aumento (disminución) de capital social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Aportes para futuras capitalizaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Prima por emisión primario de acciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Transf. de Resultados a otras cuentas patrimoniales	0,00	0,00	7.140,02	0,00	(48.203,31)	(41.063,29)	0,00
6. Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	0,00	0,00	0,00	0,00	(7.140,02)	(7.140,02)	0,00
7. Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Otros cambios (detalle)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2015	10.000,00	11.190,18	15.851,82	707.651,07	53.343,33	707.646,20	707.646,20
SALDO REEXP. DEL PERIODO INM. ANTERIOR	10.000,00	11.190,18	11.190,18	707.651,07	15.418,58	755.451,91	755.451,91
1. Saldo del periodo inmediato anterior	10.000,00	11.190,18	11.190,18	707.651,07	15.418,58	755.451,91	755.451,91
2. Cambios en políticas contables					0,00	0,00	0,00
3. Corrección de errores							
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	0,00	0,00	4.471,44	0,00	37.923,75	42.395,19	0,00
1. Aumento (disminución) de capital social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Aportes para futuras capitalizaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Prima por emisión primario de acciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Transf. de Resultados a otras cuentas patrimoniales	0,00	0,00	4.471,44	0,00	(10.943,14)	(6.471,70)	0,00
6. Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Otros cambios (detalle)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Eddy Xavier Marin Delgado
 Sr. Eddy Xavier Marin Delgado
 Gerente General

CPA Tatiana Constante Zambrano
 CPA. Tatiana Constante Zambrano
 Contadora General



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y operaciones

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO

Es una compañía cuya actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles, inició sus actividades el 14 de febrero del 2003 y se encuentra domiciliada en el Km. 9.5 vía a Daule, Calle Casuarinas Solar 36 entre Mirtos y Laureles.

1.2. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con la autorización de la administración y accionistas de la Compañía, de fecha 28 de febrero del 2018 y posteriormente serán enviados para la aprobación de la Junta General de Accionistas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), que han sido adoptadas en Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

2.2. Traducción de moneda extranjera

2.2.1 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos valores que se encuentran en caja y cuentas bancarias las cuales están disponibles de manera inmediata.

2.4. Inventarios

Los inventarios se presentan al costo de fabricación, que incluye materia prima, mano de obra y costos de fabricación atribuidos al producto.

Se concilian los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos, al menos una vez al año de manera obligatoria.

2.5. Cuentas por Cobrar

Son contabilizadas al costo, esto al momento de la negociación o venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad del producto.

2.6. Cuentas por Pagar

Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales y bienes; y de la recepción de prestación de servicios profesionales que son utilizados en el proceso productivo.

2.7. Activos por Impuestos Corrientes

Es la cantidad a pagar o recuperar del Impuesto generado por la compañía durante el período. Incluye las retenciones en la fuente de impuesto a la renta practicadas por terceros sobre la venta de bienes.

2.8. Servicios y Otros Pagos Anticipados

Representa anticipos entregados a proveedores que serán liquidados a la entrega del bien o servicio.

2.9. Propiedad, planta y equipo

Son registrados a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada al cierre del ejercicio económico. El costo de propiedades planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente atribuibles relacionados con la ubicación del activo.

El método de depreciación utilizado es el de línea recta considerando un valor residual al final de su vida útil.

Para realizar la depreciación tomamos en consideración la vida útil establecida en el art. 28, # 6 literal a) del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

<u>Tipos de bienes</u>	<u>Porcentajes (%)</u>
Edificios	5%
Vehículos	20%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Repuestos y herramientas	10%
Instalaciones	10%
Equipos de computación	33%

2.10. Participación de los trabajadores en las utilidades

Es calculada del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. La compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio el 15% de participación de los empleados en las utilidades contables.

2.11. Impuesto a la Renta

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

De acuerdo con lo establecido en las normas tributarias vigentes para el año 2017 la tasa de impuesto es del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicional, se establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", que es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

2.12. Reserva Legal

De acuerdo a la Ley de Compañías, para las compañías anónimas se tomará un porcentaje no menor del 10%, destinado a formar parte de la reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social.

2.13. Reconocimientos de ingresos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los inventarios.

2.14. Reconocimientos de gastos

El costo de ventas se registra en el resultado del ejercicio cuando se entregan los inventarios, en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo de la cuenta efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Caja	600.00	600.00
Bancos	27.04	35.37
Total	627.04	635.37

4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

El saldo de documentos y cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Documentos y Cuentas por Cobrar		
Cientes	996.42	571.71
Total	996.42	571.71

5. CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS

El saldo de cuentas por cobrar empleados al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Cuentas por Cobrar empleados	625.00	450.00
Total	625.00	450.00

6. PAGOS ANTICIPADOS

La cuenta de otros pagos anticipados incluye valores entregados para compra de materiales para la adecuación de un galpón los cuales serán liquidados al finalizar la obra.

El saldo de la cuenta servicios y otros pagos anticipados al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Otros Pagos Anticipados (1)	213,321.10	2,122.40
Seguros Pagados por Anticipado	1,947.00	1,316.50
Total	215,268.10	3,438.90

- (1) La cuenta Otros Pagos Anticipados incluye un valor de \$201,028.00 que corresponde a un pago realizado a la Compañía Estancias Cerro Azul S.A. por la compra de terrenos Solares 2 – 3 y 4 de la Mz. 391 del Conjunto Torre Baró en la Urbanización Terranostra, cuya legalización con las entidades pertinentes al cierre del ejercicio 2017 se está gestionando aún.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
 Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
 Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de la cuenta Activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Crédito Tributario- IVA	1,471.66	3,322.30
Crédito Tributario- Impuesto a la Renta (1)	25,026.93	22,577.85
Total	26,498.59	25,900.15

(1) El crédito tributario originado por impuesto a la renta corresponde a las retenciones impuesto renta efectuadas por nuestros clientes durante el año 2017, cuotas de anticipo pagadas en julio y septiembre de 2017 y crédito tributario por retenciones impuesto renta de años anteriores.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El saldo de Propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Concepto	Saldo al 31/12/2016	Adiciones/ reclasificaciones	Retiros/ ajustes	Saldo al 31/12/2017
Terrenos (1)	624,568.32	-201,028.00		423,540.32
Inmuebles	334,756.59			334,756.59
Construcciones en curso		43,590.30		43,590.30
Muebles y Enseres	9,995.55			9,995.55
Maquinaria, equipo e instalaciones	59,374.33	7,304.23		66,678.56
Otras propiedades, planta y equipo	3,129.14			3,129.14
Total	1,031,823.93	-150,133.47		881,690.46
(-) Depreciación acumulada	-64,700.84	-16,160.12		-80,860.96
TOTAL	967,123.09	-166,293.59		800,829.50

(1) Se procede a la reclasificación de Terrenos por US\$201,028 cuya propiedad aún no está legalizada.

El movimiento de propiedades planta y equipo durante el 2017 es como sigue:

Construcciones en curso		
FECHA	TIPO	COSTO
oct-17	Hierro	7,448.23
oct-17	Mano de obra y materiales	9,142.07
dic-17	Provisión e instalación estructura metálica	27,000.00
TOTAL		43,590.30
Maquinaria, Equipo e Instalaciones		
FECHA	TIPO	COSTO
feb-17	2 Puerta corrediza	7,304.23
TOTAL		7,304.23

9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Incluye valores entregados a terceros por concepto de depósitos en garantía. El saldo de otros activos no corrientes al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Otras cuentas por cobrar	345.04	345.04
Depósitos en garantía por cobrar	1,600.40	811.18
Total	1,945.44	1,156.22

10. PROVEEDORES LOCALES

Son registradas al costo en el momento que se realizó la negociación de compra de bienes o prestación de servicios.

El saldo de cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Cuentas y documentos por pagar	1,956.46	9,314.85
Total	1,956.46	9,314.85

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Incluye valores por pagar por tarjetas de crédito y valores recibidos por conceptos de depósitos en garantía. El saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Cuentas por pagar – tarjetas de crédito	176.39	
Otras Cuentas por pagar- Dep. en garantía	155.00	11,182.00
Total	331.39	11,182.00

12. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

El saldo de las obligaciones con la administración tributaria al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Retenciones en la Fuente Renta	703.58	248.46
Retenciones en la Fuente IVA	168.03	373.87
Total	871.61	622.33

13. IMPUESTO A LA RENTA

13.1. Impuesto a la renta corriente

Corresponde al 22% de las utilidades después de deducir la participación de los trabajadores, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

El impuesto a la renta causado correspondiente a diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Impuesto a la Renta por Pagar	19,924.52	18,057.05
Total	19,924.52	18,057.05

13.2. Conciliación tributaria – contable

	2017	2016
Utilidad Operacional	44.904,17	84.000,45
Participación Trabajadores	6.735,63	12.600,07
Utilidad despues de participación trabajadores	38.168,54	71.400,38
(+) Gastos no deducibles:	52.397,46	10.677,10
Base Imponible o Utilidad Gravable	90.566,00	82.077,48
Impuesto a la renta causado	19.924,52	18.057,05

14. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

La participación de trabajadores correspondiente al ejercicio económico a diciembre es la siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Participación a los Trabajadores por Pagar	6,735.63	12,600.07
Total	6,735.63	12,600.07

15. OBLIGACIONES POR PAGAR AL IESS

El saldo de las obligaciones con el IESS al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
I.E.S.S. por Pagar	507.88	517.39
Préstamos Quirografarios	291.71	196.09
Fondo de Reserva	211.48	130.64
Total	1,011.07	844.12

16. PROVISION JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Los beneficios por jubilación patronal y desahucio son registrados de acuerdo al cálculo actuarial realizado por profesionales en la materia y los resultados se reconocen durante el ejercicio económico. Los demás beneficios son calculados de acuerdo a las disposiciones legales establecidas en el código de Trabajo.

El saldo de provisión de beneficios a trabajadores al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Provisión Décimo Tercera Remuneración	162.65	167.11
Provisión Décimo Cuarta Remuneración	1,250.00	1,220.00
Vacaciones	1,149.72	2.18
Provisión Jubilación Patronal porción cte.	1,456.08	2,907.20
Provisión por desahucio porción cte.	151.97	186.24
Total	4,170.42	4,482.73

Diciembre 31,	2017	2016
Provisión Jubilación Patronal porción no cte.	4,887.06	1,979.86
Provisión por desahucio porción no cte.	842.32	656.08
Total	5,729.38	2,635.94

17. DIVIDENDOS POR PAGAR

El saldo de la cuenta dividendos por pagar al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Dividendos por Pagar	71,099.53	28,957.42
Total	71,099.53	28,957.42

Los dividendos pendientes de pago corresponden a los siguientes periodos:

ACCIONISTA	2013	2014	2015	2016
BENEDICTO ALVAREZ	1,493.70	41.10	911.98	3,848.73
EDDY MARIN DELGADO	16,022.08	452.39	10,036.17	38,293.38
TOTAL	17,515.78	493.49	10,948.15	42,142.11

18. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde al pago anticipado de los arriendos del mes de enero 2018, por alquiler de galpón para cubrir gastos de adecuación del mismo.

El saldo de la cuenta anticipo de clientes al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Anticipo de Clientes	15,869.60	17,596.00
Total	15,869.60	17,596.00

19. OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES Y CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

El saldo de otras cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Cuentas por Pagar- Depósitos en garantía (1)	30,652.00	19,608.00
Cuentas por pagar a accionistas (2)	118,513.98	118,513.98
Total	149,165.98	138,121.98

- (1) Depósitos en garantía: Sirven para responder por los eventuales daños que se pudieran ocasionar en las instalaciones eléctricas, de agua, o cualquier bien, la arrendataria entrega en calidad de depósito en garantía la cantidad equivalente a un mes de arriendo. Una vez terminado el contrato de arrendamiento se procederá a la verificación de los daños ocasionados y a su avalúo; y de no haber daños que liquidar se procederá a la devolución del depósito.
- (2) El saldo de las cuentas por pagar a accionista corresponde a un préstamo recibido para financiar la compra de tres terrenos que se adquirieron a Estancias Cerro Azul en el año 2015. Durante el año 2017 no se realizaron abonos debido a que la compañía no contó con la liquidez necesaria para hacerlo.

Al cierre del ejercicio económico no se ha definido un plan de pago y tasa de interés.

20. CAPITAL SOCIAL

El capital social es de \$10,000.00 que corresponden a 10.000 acciones con valor nominal de \$1.00 cada acción.

Diciembre 31,	2017	2016
Capital Social	10,000.00	10,000.00
Total	10,000.00	10,000.00

La composición accionaria es la siguiente:

ACCIONISTAS	% PARTICIPACION	CANTIDAD DE PARTICIPACIONES
EDDY XAVIER MARIN DELGADO	91,670%	9.167
BENEDICTO FLORENTINO ALVAREZ FIRMAT	8,330%	833
TOTAL	100,00%	10,000

21. RESERVAS

El saldo de las reservas al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Reserva Legal	11,190.18	11,190.18
Reserva Estatutaria	22,801.64	15,661.62
Total	33,991.82	26,851.80

22. RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN INICIAL DE NIIF

Incluye los valores originados por los ajustes realizados por la adopción por primera vez de las NIIF.

El saldo de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Resultados Acum. Por adopción. Primera vez NIIF	707,651.07	707,651.07
Total	707,651.07	707,651.07

23. GASTOS POR SU NATURALEZA

Los gastos operacionales son los siguientes:

	Gastos Administrativos	
	2017	2016
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	32.673,87	31.690,48
Aportes a la seguridad social	5.619,41	5.582,61
Beneficios sociales y demás indemnizaciones	7.177,39	6.852,35
Depreciación propiedades planta y equipo	16.160,12	12.426,90
Provisión incobrables		400,00
Mantenimientos y reparación	47.036,73	51.658,18
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	1.937,92	553,53
Servicios básicos	13.055,39	12.658,06
Honorarios profesionales y dietas	20.459,96	17.266,50
Seguros y reaseguros	1.705,92	1.583,51
Gastos de gestión	889,44	71,43
Impuestos, contribuciones y otros	10.722,54	8.383,07
Servicios bancarios	194,42	
Servicio de transporte	428,70	321,00
IVA que se carga al gasto	225,82	219,20
Otros gastos	61.563,82	10.456,73
TOTAL	219.861,46	160.123,66

24. OTROS INGRESOS

	2017	2016
Ingresos por reversión de pasivos (1)		672,00
Otros ingresos (2)	47,36	4,11
TOTAL	47,36	676,11

Incluye:

(1) Reversión de provisiones de desahucio

(2) 2017.- Descuento en compras



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Sr. Eddy Xavier Marín Delgado
Gerente General

CPA. Tatiana Constante Zambrano
Contadora General