



R.U.C. 0992303174001
Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles
Telf.: 2 114116
Guayaquil-Ecuador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1

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.

NOTA 2

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Los Estados Financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en Ecuador desde marzo del 2000.

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.

Efectivo y Equivalentes de efectivo

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

Cuentas por Cobrar

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

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.

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 practicado por terceros sobre la prestación de servicios.

Servicios y Otros Pagos Anticipados

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

Propiedad, planta y equipo

Son registrados a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada al cierre del ejercicio económico.



R.U.C. 0992303174001

Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles

Telf.: 2 114116

Guayaquil-Ecuador

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.

Edificio	5% anual
Muebles y Enseres	10% anual
Repuestos y Herramientas	10% anual
Instalaciones	10% anual
Maquinaria y Equipo	10% anual
Equipos de Computación	33% anual

Participación de los trabajadores en las utilidades

La compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio el 15% de participación de los empleados en las utilidades contables, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Impuesto a la Renta

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

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.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos son reconocidos y registrados una vez que la empresa ha prestado el servicio.

RECONOCIMIENTO DE GASTOS

Son registrados a su valor de adquisición y a medida que incurren independientemente de la fecha que se haya realizado el pago.



R.U.C. 0992303174001
Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles
Telf.: 2 114116
Guayaquil-Ecuador

NOTA 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
Banco	27.04	35.37
Total	627.04	635.37

NOTA 4

Documentos y 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 Clientes	996.42	571.71
Total	996.42	571.71

NOTA 5

Otras cuentas por Cobrar

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

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

NOTA 6

Servicios y otros 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



R.U.C. 0992303174001
 Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles
 Telf.: 2 114116
 Guayaquil-Ecuador

(1) La cuenta Otros Pagos Anticipados contiene un valor de \$201,028.00 que corresponden a un pago realizado a 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.

NOTA 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 efectuadas por nuestros clientes durante el año 2017, las cuotas de anticipo pagadas en julio y septiembre de 2017 y crédito tributario generado de años anteriores.

NOTA 8

Propiedad, planta y equipo

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

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES C.A. EDIFINCO
DETALLE DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresado en dólares norteamericanos)

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



R.U.C. 0992303174001
 Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles
 Telf.: 2 114116
 Guayaquil-Ecuador

- (1) Se procede a la reclasificación de terrenos por el valor de \$201,028.00 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

NOTA 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

NOTA 10

Cuentas y Documentos por Pagar

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



R.U.C. 0992303174001
Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles
Telf.: 2 114116
Guayaquil-Ecuador

NOTA 11

Otras Cuentas por Pagar

Incluye valores por pagar de 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- Tarjeta de Crédito	176.39	
Otras Cuentas por pagar- Dep. en garantía	155.00	11,182.00
Total	331.39	11,182.00

NOTA 12

Obligaciones con la Administración 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

NOTA 13

Impuesto a la Renta

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



R.U.C. 0992303174001
 Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles
 Telf.: 2 114116
 Guayaquil-Ecuador

NOTA 14

Participación 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

NOTA 15

Obligaciones con el 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

NOTA 16

Provisión de Beneficios a Trabajadores

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



R.U.C. 0992303174001
 Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles
 Telf.: 2 114116
 Guayaquil-Ecuador

NOTA 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

NOTA 18

Anticipo de Clientes

Recibimos arriendo anticipado 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

NOTA 19

Otras Cuentas y Documentos por Pagar

Incluye los valores por pagar a los arrendatarios por concepto de depósitos en garantía y valores recibidos de accionistas por concepto de préstamos.

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



R.U.C. 0992303174001

Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles

Telf.: 2 114116

Guayaquil-Ecuador

(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 ha realizado ningún abono a la cuenta ya que la compañía no contaba con la liquidez necesaria para hacerlo.

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

NOTA 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

NOTA 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



R.U.C. 0992303174001

Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles

Telf.: 2 114116

Guayaquil-Ecuador

NOTA 22

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las 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

NOTA 23

Costos y Gastos Operacionales

	2017	
	COSTOS	GASTOS ADMINISTRATIVOS
SUELDOS, SALARIOS Y OTRAS REMUNERACIONES		32,673.87
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL		5,619.41
BENEFICIOS SOCIALES Y DEMAS INDEMINIZACIONES		7,177.39
DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		16,160.12
MANTENIMIENTOS Y REPARACION		47,036.73
SUMINISTROS, HERRAM., MATERIALES Y REPUESTOS		1,937.92
SERVICIOS BASICOS		13,055.39
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS		20,459.96
SEGUROS Y REASEGUROS		1,705.92
GASTOS DE GESTION		889.44
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS		10,722.54
SERVICIOS BANCARIOS		194.42
SERVICIO DE TRANSPORTE		428.70
IVA QUE SE CARGA AL GASTO		225.82
OTROS GASTOS		61,563.82
TOTAL	0.00	219,851.45



R.U.C. 0992303174001
Lot. Inmaconsa, Calle Casuarinas (Honorato Vásquez) entre Mirtos y Laureles
Telf.: 2 114116
Guayaquil-Ecuador

COSTOS	2016	
	GASTOS ADMINISTRATIVOS	TOTAL
SUELDOS, SALARIOS Y OTRAS REMUNERACIONES	31,690.48	31,690.48
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	5,582.61	5,582.61
BENEFICIOS SOCIALES Y DEMAS INDEMINIZACIONES	6,852.35	6,852.35
DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	12,426.90	12,426.90
PROVISIÓN INCOBRABLES	400.00	400.00
MANTENIMIENTOS Y REPARACION	51,658.18	51,658.18
SUMINISTROS, HERRAM., MATERIALES Y REPUESTOS	553.53	553.53
SERVICIOS BASICOS	12,658.06	12,658.06
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	17,266.50	17,266.50
SEGUROS Y REASEGUROS	1,583.51	1,583.51
GASTOS DE GESTION	71.43	71.43
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	8,383.07	8,383.07
SERVICIO DE TRANSPORTE	321.00	321.00
IVA QUE SE CARGA AL GASTO	219.20	219.20
OTROS GASTOS	10,456.73	10,456.73
TOTAL	0.00	160,123.55

NOTA 24

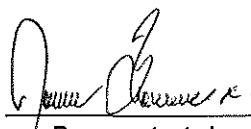
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	2017	2016
INGRESOS POR REVERSION DE PASIVOS (1)		672.00
OTROS INGRESOS (2)	47.36	4.11
TOTAL	47.36	676.11

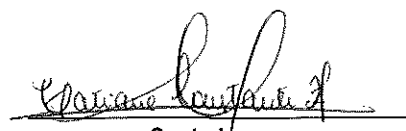
(1) Reversión de provisiones de desahucio

(2) Descuento en compras

APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros terminados al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la administración de la compañía el 28 de febrero del 2018 y posteriormente serán enviados para la aprobación de la Junta General de Accionistas.


Representante Legal
Eddy Xavier Marín Delgado
C.I. 0913721452


Contador
Tatiana Lissette Constante Zambrano
R.U.C. 0925510943001