

EDIFALVA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

EDIFALVA S.A., es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Julio del 2006, cuyo objeto social es la compraventa, arrendamiento de terrenos, casas, edificios y más bienes inmuebles; la administración, reconstrucción, reparación, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles. Además la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puertos, aeropuertos y más edificaciones; la compraventa de máquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más máquinas, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción.

Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrá dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

La Junta General de Accionistas de fecha 23 de mayo del 2011 aprueba El Plan de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a los estados financieros de EDIFALVA S.A. Con fecha 1 de junio del 2011, la Compañía envía a la Superintendencia de Compañía el cronograma de implementación de NIIFs.

La Junta General de Accionistas de fecha 29 de diciembre del 2011, aprueba la conciliación del patrimonio neto a inicio del año de transición, los efectos producto de la conversión de los estados financieros de NEC a NIIF al patrimonio es de US \$ (4.308,88) ver Nota 15 a los estados financieros adjuntos.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

a. Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)

b. Efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

c. Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los saldos cuyos vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

De acuerdo al análisis de la antigüedad de la cartera la compañía ha constituido una provisión para cuentas incobrables.

d. Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de construcción de los proyectos que desarrolla la compañía, los costos asignados a los proyectos han sido aquellos que permite la Norma y básicamente son los siguientes:

Los costos que se relacionan directamente con cada proyecto específico incluirán:

- Costos de mano de obra en el lugar de la construcción, comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- Costos de los materiales usados en la construcción;
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto;
- Costos de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato;
- Costo del terreno donde se desarrolla el proyecto;
- Costos indirectos de construcción.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos y racionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similares características. La distribución se basa en el nivel normal de actividad de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de la nómina del personal dedicado a la construcción.

El reconocimiento del costo de construcción en el estado de resultados se realiza una vez que se ha formalizado la venta y entrega del inmueble.

e. Activos por Impuestos Corrientes

En esta cuenta se presenta el anticipo de impuesto a la renta, las retenciones en la fuente hechas por clientes, estos valores serán utilizados como crédito tributario al momento del pago del impuesto a la renta, disminuyendo del impuesto causado.

f. Propiedades, Planta y Equipo

Medición en el Momento del Reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Medición Posterior al Reconocimiento: Modelo del Costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Método de Depreciación y Vidas Útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios e Instalaciones	20
Vehículos	5
Instalaciones	10
Muebles y Enseres y Equipos de Oficina	10
Maquinaria y Equipo	10
Equipos de Computación	3

Retiro o Venta de Propiedades, Planta y Equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

g. Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)

El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 120 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Las cuentas comerciales por pagar 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.

h. Anticipo Recibido de Clientes

La compañía durante el periodo de construcción recibe anticipos de los clientes que se encuentran interesados en la compra de los departamentos, oficinas, casas que la compañía construye, estos anticipos son liquidados contra el ingreso una vez que se ha entregado la obra y la factura correspondiente al cliente.

i. Impuestos

Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en ventas, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% para las compras que realiza la compañía, mientras que sus ventas están gravadas con tarifa 0%.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)

Las retenciones en la fuente es un impuesto que se genera por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, el pago es mensual y los porcentajes de retención son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, si y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

j. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

k. Beneficios a Empleados

Beneficios Definidos: Jubilación Patronal y Bonificación Por Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a Trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

l. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la transferencia de los inmuebles que la compañía construye, dicha transferencia se realiza una vez que se han legalizado la escritura de compraventa momento en el cual se realiza la factura correspondiente para cumplir con los fines tributarios.

m. Activos Financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente,

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)

y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Activos Financieros Mantenidos hasta su Vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

Préstamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)

Baja en Cuentas de un Activo Financiero

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si el grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

n. Pasivos Financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

o. Utilidad Neta por Acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

p. Importancia Relativa

Al determinar la información sobre las diferentes partidas de los estados financieros de acuerdo con la NIC 34, se ha considerado la importancia relativa en relación con los estados financieros.

q. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

EDIFALVA S.A.**NOTA 3. EFECTIVO**

El resumen de Efectivo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Caja Chica	300,00	-
Bancos	631.545,58	227.560,57
Total	631.845,58	227.560,57

NOTA 4. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
<u>OBRAS EN CONSTRUCCION</u>		
Proyecto Shyris Center	1.777.048,36	2.905.460,69
Proyecto Bromelias	458.224,57	-
Proyecto Livenza		270.000,00
(1)	2.235.272,93	3.175.460,69
<u>OBRAS TERMINADAS</u>		
Proyecto Ankara	446.748,10	600.660,92
Proyecto Mira	514.873,62	514.873,62
Proyecto Livenza	894.040,58	-
(2)	1.855.662,30	1.115.534,54
Total	4.090.935,23	4.290.995,23

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)

(1) El movimiento de Obras en Proceso es el siguiente:

Obras en Proceso	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Acoetada	100,00	-	100,00	-
Alfombra	2.752,19	-	2.752,19	-
Aluminio, vidrio	47.040,14	175,42	47.040,14	175,42
Anclaje de Marcos	16.291,74	87.898,88	18.976,32	85.214,30
Arena Rapo	992,26	154,00	992,26	154,00
Arriendos, alquileres	23.889,25	8.231,69	23.889,25	8.231,69
Ascensores	47.982,35	-	47.982,35	-
Automatización Microcircuitos	84.293,26	-	84.293,26	-
Bloques	10.797,88	107,43	10.797,88	107,43
Bomba de Agua	6.539,01	11.631,64	6.539,01	11.631,64
Cerámica	64.313,28	-	64.313,28	-
Cerámica Mano de Obra	12.967,88	-	12.967,88	-
Cerrajería	14.466,01	370,00	14.466,01	370,00
Servicios Básicos	10.710,63	2.140,84	10.710,63	2.140,84
Combustible	356,67	98,20	356,67	98,20
Cemento	9.699,26	8.325,64	9.699,26	8.325,64
Diseños	22.170,82	-	21.770,82	400,00
Electricista	14.842,53	-	14.842,53	-
Encofrado	28.807,15	3.916,36	28.807,15	3.916,36
Equipos contra incendio	9.121,00	-	9.121,00	-
Equipos varios - Mantenimiento	12.253,47	2.435,17	12.253,47	2.435,17
Excavaciones	16.277,46	23.291,11	16.277,46	23.291,11
Generar Eléctrico	13.450,00	-	13.450,00	-
Grafado	185,04	-	185,04	-
Gypsum	28.176,48	-	28.176,48	-
Herramienta Menor	5.247,31	4.370,88	5.247,31	4.370,88
Hierro	137.457,76	94.659,81	142.992,96	89.124,61
Hierro Mano de Obra	5.836,73	-	5.836,73	-
Hormigón	85.334,55	27.864,56	85.334,55	27.864,56
Iluminación	1.364,33	-	1.364,33	-
Mano de Obra Pintor	22.880,36	-	22.880,36	-
Lacador	256,37	-	256,37	-
Limpieza	1.567,16	158,29	1.567,16	158,29
Material Eléctrico	69.189,72	634,82	69.189,71	634,83
Material Plomero	50.143,39	747,13	50.143,38	747,14
Muebles	24.915,61	-	24.915,61	-
Pintura, Alizado Paredes	9.634,84	22,37	9.634,84	22,37
Pisos Tablonas	183,87	-	183,87	-
Plomero	26.895,39	70,00	26.895,39	70,00
Puertas Eléctricas	1.320,00	-	1.320,00	-
Puertas y Barreras	68.612,03	-	68.612,03	-
Revestimiento	12.677,39	-	12.677,39	-
Sueldos	204.097,43	84.414,29	204.097,43	84.414,29
Horas Extras	8.172,29	3.263,84	8.172,29	3.263,84
Aporte Patronal	26.004,23	10.646,05	26.004,23	10.646,05
Pasan.....	1.260.266,52	375.628,42	1.268.086,28	367.808,66

EDIFALVA S.A.

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)

Obras en Proceso	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Vienen.....	1.260.266,52	375.628,42	1.268.086,28	367.808,66
Décimo Tercero	18.151,42	5.243,12	18.151,42	5.243,12
Décimo Cuarto	9.318,19	3.714,80	9.318,19	3.714,80
Fondo de Reserva	8.107,41	6.953,95	8.107,41	6.953,95
Vacaciones	7.769,60	-	7.769,60	-
Refrigerios y Viveres	31.192,68	4.163,77	31.192,68	4.163,77
Transporte	57.640,51	51.414,07	57.640,51	51.414,07
IVA en Compras	108.500,01	39.073,00	107.687,11	39.885,90
Terrenos	1.434.304,60	457.441,85	270.000,00	1.621.746,45
Seguridad	24.157,82	22.302,30	24.157,82	22.302,30
Alimentación	9.216,76	9.545,54	9.216,76	9.545,54
Impuestos Municipales y Colegiales	3.884,23	7.278,49	3.884,23	7.278,49
Mantenimiento Equipos	3.504,73	223,00	3.504,73	223,00
Gastos Administrativos	59.592,36	62.897,48	57.092,36	65.397,48
Incentivo y Bonificación	10.150,42	12.363,80	10.150,42	12.363,80
Ferretería y Materiales	5.006,23	701,30	5.006,23	701,30
Ropa de Trabajo	3.193,57	574,26	3.193,57	574,26
Repuestos y Accesorios	1.797,33	237,72	1.797,33	237,72
Bono Navideño	6.900,00	9.800,00	6.900,00	9.800,00
Alizado de Losas	5.059,55	-	5.059,55	-
Jardinería	1.455,91	-	1.455,91	-
Gravito	11.141,17	-	11.141,17	-
Gastos Legales, Notariales	8.327,77	-	4.453,57	3.874,20
Grifería y Accesorios	18.023,94	-	18.023,94	-
Asistencia Médica	3.012,64	1.078,30	3.012,64	1.078,30
Cerraduras	4.639,86	-	4.639,86	-
Cuotas Condominio	-	100,00	-	100,00
Sonido Edificio	2.199,87	-	2.199,87	-
Calentadores	42,12	248,98	42,12	248,98
Citofonos	88,75	-	88,75	-
Intercomos Terceros	58.085,21	-	58.085,21	-
Cerca Eléctrica	753,00	-	753,00	-
Agusajo Navideño	-	616,86	-	616,84
Total	3.175.484,18	1.071.601,01	2.011.812,24	2.235.272,93

PROYECTO SHYRIS CENTER

Este proyecto se inicia con la adquisición del terreno en el año 2011, el 3 de octubre del 2012, arranca la construcción la cual se la ha proyectado su terminación en 31 de agosto del 2014. La obra consiste en la construcción de un Edificio en la Ave. Shyris 860 y Holanda de 16 Pisos para oficinas, una oficina por cada piso, teniendo en total 16 oficinas. El porcentaje de avance de obra es del 10 % y sus costos acumulados es de US \$ 1.777.048,36 al 31 de diciembre del 2012.

EDIFALVA S.A.

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)

PROYECTO LAS BROMELIAS

Este Proyecto aún no inicia su construcción, El valor US \$ 458.224,57. al 31 de diciembre del 2012, corresponden a los valores de escrituras

(2) El detalle de las Obras Terminadas es el siguiente:

PROYECTO ANKARA

Obras Terminadas	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Proyecto ANKARA	600.660,92	-	153.912,82	446.748,10
Total	600.660,92	-	153.912,82	446.748,10

Este proyecto se inició el 1 de agosto del 2008 y se terminó su construcción el 30 de diciembre del 2009, al 31 de diciembre del 2012 quedan el 1,72 % del total del proyecto por vender y el 15,51% por escriturar, este Proyecto está ubicado en la calle Voz Andes y América

PROYECTO MIRA

Obras Terminadas	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Proyecto MIRA	514.873,62	-	-	514.873,62
Total	514.873,62	-	-	514.873,62

Este proyecto se inició el 15 de agosto del 2009 y termino su construcción el 03 de junio del 2011, al 31 de diciembre del 2012, se encuentra vendida la totalidad del proyecto quedando pendiente el 33,33% por escriturar, este proyecto está ubicado en la calle Gorrion Loto 924 y Platero

(Espacio en Blanco)

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)

PROYECTO LIVENZA

Obras Terminadas	Saldo Inicial 31-dic-11	Aumentos	Retiros	Saldo Final 31-dic-12
Proyecto LIVENZA	-	2.003.592,46	1.109.551,88	894.040,58
Total	-	2.003.592,46	1.109.551,88	894.040,58

Este proyecto se inició el 15 de enero del 2010 y terminó su construcción el 30 de junio del 2011, al 31 de diciembre del 2012, quedan el 4,54 % del total del proyecto por vender y el 40,90% por escriturar. Este proyecto está ubicado en la calle Vozandes N39-34 y Granda Centeno.

NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Anticipos Contratistas	10.590,06	23.012,42
Anticipos Proveedores	134.340,44	2.358,39
Cuentas por Cobrar Trabajadores	3.247,51	17.148,42
Pagos Anticipados SRI	-	141,16
Otras Cuentas por Cobrar	164,72	-
Total	148.342,73	42.660,39

(Espacio en Blanco)

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
<u>ACTIVO</u>		
Equipo de Computación	-	520,00
Equipo de Oficina	-	1.740,00
Aplicación NIIFs	-	(2.260,00)
Total	-	-
<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>		
Equipo de Computación	-	417,08
Equipo de Oficina	-	232,00
Aplicación NIIFs	-	(649,08)
Total	-	-
Propiedad, Planta y Equipo Neto	-	-

NOTA 7. PROVEEDORES

El resumen de Proveedores es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Proveedores Nacionales	12.038,46	-
Ace Seguros	12.237,39	-
Arq. Ivan Alvares B.	-	7.360,00
Otros Proveedores	-	61,11
Total	24.275,85	7.421,11

NOTA 8. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	353,13	306,50
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	730,36	522,55
Fondo de Reserva por Pagar	448,23	382,17
IBSS por Pagar	4.147,21	964,87
Retención en la Fuente	703,80	1.298,58
Retención IVA	7,84	119,36
Impuesto Empleados	608,13	17.191,08
Impuesto a la Renta (i)	18.810,09	61.392,51
15% Utilidades Trabajadores (i)	43.160,09	80.069,28
Total	68.968,88	162.246,90

(i) Ver Nota 12.

NOTA 9. PRESTAMOS ACCIONISTAS

El resumen de Préstamos de Accionistas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Patricio Alvarez Bravo	1.041.969,80	466.969,80
Mauricio Alvarez Bravo	1.141.293,03	566.293,03
Total	2.183.262,83	1.033.262,83

Los cuales han generado un interés del 7% anual, debidamente aprobados y autorizados mediante actas, las cancelaciones se realizan de acuerdo a la disponibilidad de la compañía; el valor de los intereses generados para el año 2011 fue de US\$ 58.085,21.

EDIFALVA S.A.**NOTA 10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

El resumen de Otros Pasivos Financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Anticipo Clientes (&)	1.983.501,25	2.939.641,88
Total	<u>1.983.501,25</u>	<u>2.939.641,88</u>

(&) Estos valores son entregados a la Compañía en calidad de anticipos por los inmuebles vendidos. El resumen Anticipo Clientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Anticipo Clientes Proyecto Ankara	395.232,48	507.423,97
Anticipo Clientes Proyecto Mira	716.996,40	573.178,09
Anticipo Clientes Proyecto Livenza	871.272,37	1.859.039,82
Total	<u>1.983.501,25</u>	<u>2.939.641,88</u>

NOTA 11. PROVISION JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

El resumen de Provisión Jubilaciones Patronales y Desahucio es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Provision Jubilacion Patronal	5.880,00	1.970,00
Provision para Reserva por Desahucio	1.295,96	727,96
Total	<u>7.175,96</u>	<u>2.697,96</u>

EDIFALVA S.A.

NOTA 11. PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO
Continuación... /

El movimiento de la Jubilación Patronal es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Saldo Inicial	1.970,00	-
Costos del Periodo Corriente	3.910,00	-
Aplicación NIIFs	-	1.970,00
Saldo Final	5.880,00	1.970,00

El movimiento de la Provisión por Desahucio es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Saldo Inicial	727,96	-
Costos del Periodo Corriente	568,00	-
Aplicación NIIFs	-	727,96
Saldo Final	1.295,96	727,96

(Espacio en Blanco)

EDIFALVA S.A.**NOTA 12. PROVISIONES FINALES**

Las Provisiones Finales constituyen para Participación de Trabajadores y para el Impuesto a la Renta:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
<u>Participación Trabajadores</u>		
Utilidad el Ejercicio	287.733,94	533.795,17
Participación Trabajadores	43.160,09	80.069,28
<u>Impuesto a la Renta</u>		
Utilidad del Ejercicio	287.733,94	533.795,17
(+) Gastos No Deducibles	4.383,48	13,33
(-) Deduc Trabajadores Discapacidad	2.954,73	1.774,64
(-) 15% Participación de Trabajadores	43.160,09	80.069,28
Base Imponible	246.002,60	451.964,58
Impuesto a la Renta	56.580,60	108.471,50
Anticipo Determinado Ejerc. Fiscal Corriente	30.625,06	33.992,86
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	3,74	141,16
Retenciones en la Fuente	840,00	3,74
Crédito Tributario de años Anteriores	-	8.077,88
Exoneración y C.T. por Leyes Especiales	6.309,19	5.145,67
Impuesto a la Renta por Pagar	18.810,09	61.392,51

NOTA 13. PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado está constituido por 50 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor nominal es de US\$ 1.000,00 dólares cada una, la nómina de Accionistas de la Compañía está integrada por:

Accionista	% Participación	Nacionalidad	No. Acciones	Valor US\$
Mauricio Alfredo Alvarez Bravo	50%	Ecuatoriana	25	25.000,00
Luis Patricio Alvarez Bravo	50%	Ecuatoriana	25	25.000,00
Total	100		50	50.000,00

EDIFALVA S.A.

NOTA 13. PATRIMONIO Continuación.../

Mediante acta de la Junta General de Accionistas de fecha 03 de Agosto del 2012, aprueba la transferencia de acciones de los Accionistas Luis Felipe Álvarez Bravo, María Gabriela Álvarez Terán y Karina Álvarez Terán a los Accionistas el Mauricio Álvarez Bravo y Patricio Álvarez Bravo transferir mediante cesión 15 acciones de US\$ 1.000,00 cada una, numeradas y repartidas como sigue:

Accionista	No. Acciones	Valor Nominal	Valor USD S	Numeración
Mauricio Alfredo Alvarez Bravo	10	1.000,00	10.000,00	041 al 050
Luis Patricio Alvarez Bravo	5	1.000,00	5.000,00	036 al 040
Total	15		15.000,00	

NOTA 13. RESERVA LEGAL

De Acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

NOTA 14. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION NIIF

El detalle de los ajustes originados en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Nota</u>	<u>Valor US\$</u>
Registro de la provision para Jubilacion patronal y deshaucio en base al estudio actuarial	A	(2.697,96)
Ajuste y Baja activos Fijos Correspondiente años anteriores seg. Poltric	B	(1.610,92)
Diciembre 31, 2012		<u><u>(4.308,88)</u></u>

(Espacio en Blanco)

NOTA 14. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION NIIF Continuación.../

Nota A.- De acuerdo a lo establecido a la NIC 19, la jubilación patronal es un beneficio del trabajador y los beneficios de los trabajadores se reconocen desde el momento en que este ha comenzado a prestar sus servicios. Con este ajuste se ha procedido a reconocer la jubilación patronal no registrada en aplicación de la NIC 19. La autoridad tributaria no admite constituir la provisión jubilación patronal de aquellos trabajadores que han permanecido en la compañía por lo menos de 10 años, situación que se contraponc con lo expresado en la NIC 19. De acuerdo a lo establecido a la NIC 19, el desahucio es un beneficio del trabajador y se debe reconocer este beneficio desde el primer instante en que el trabajador ha comenzado a prestar sus servicios. Con el ajuste se reconoce la respectiva provisión por desahucio de todos los trabajadores sin importar el tiempo de permanencia en la empresa.

Nota B.- En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en el caso de haber. La empresa tiene definida una política para el registro de los mismos.

NOTA 15. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera reconsideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables.

NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Mayo 29 del 2013), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

(Espacio en Blanco)