

Quito, abril de 2012.

Señor Ing.
ALFREDO JARAMILLO A.
GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA:
EDIFICAR S. A.
Ciudad.-

Reciba nuestros afectuosos saludos

Remitimos a usted un ejemplar del INFORME DE AUDITORIA FINANCIERA practicada a los Estados Financieros de la Compañía EDIFICAR S. A. correspondiente al ejercicio fiscal 2012. Usted se servirá poner en conocimiento de los señores miembros del Directorio y Accionistas.

Atentamente:



Fabian Alvarez A.
AUDITOR EXTERNO.
Registro: SC RNAE No 501

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

AUDITORIA PRACTICADA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DE LA COMPAÑÍA:

EDIFICAR S. A.

EJERCICIO ECONOMICO 2012

CONTENIDO:

	PAGINA
1.- <u>OPINION</u>	1-2
2.- <u>ESTADOS FINANCIEROS:</u>	
Balance General	3 - 4
Estado de Resultados	5 - 7
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
Estado de Flujo de Efectivo	9 - 10
3.- <u>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</u>	11 - 22

OPINIÓN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

A LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA

EDIFICAR S. A.

- 1.- Auditamos el balance general que se acompaña de la Compañía: EDIFICAR S. A. por el período fiscal cortado al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el capital contable y estado de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha.
- 2.- Nuestra auditoría base del presente dictamen se efectuó de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aplicables a la auditoría de los estados financieros, dispuesto mediante Resolución No. 06.Q.ICI.003 de 21 de agosto de 2006, publicado en el Registro Oficial No 348 de 4 de septiembre de 2006.
- 3.- La preparación y presentación de los estados financieros, de acuerdo con el marco de referencia de información financiera aplicable, son responsabilidad de la administración de la Compañía por consiguiente la auditoría de los estados financieros no releva a la administración ni a los encargados del gobierno corporativo de sus responsabilidades.
- 4.- La seguridad razonable (no absoluta) de la información contable se obtiene mediante el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables de acuerdo a las circunstancias
- 5.- Nuestra responsabilidad es la de formar y expresar una opinión sobre los estados financieros, efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, planificando la intervención de auditoría mediante una "valuación de su control interno" como demanda una de las normas de Auditoría Internacional.
- 6.- Por tanto se aplicaron procedimientos destinados a la obtención de evidencias de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye una evaluación de riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Esta evaluación considera los controles internos de la Compañía, relevantes en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros; y, se diseñó procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad interna de la Compañía. Así mismo se evaluó las prácticas y principios de contabilidad utilizados, mismas que son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
- 7.- Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expresamos nuestra opinión de auditoría

OPINIÓN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

A LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA

EDIFICAR S. A.

8.- En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente los aspectos importantes de la Compañía: EDIFICAR S. A. por el periodo fiscal cortado al 31 de diciembre de 2012, además de los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año que termina en esa fecha y que fueron preparados de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera.

El presente informe se dirige hacia la administración de la Compañía: EDIFICAR S. A. quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

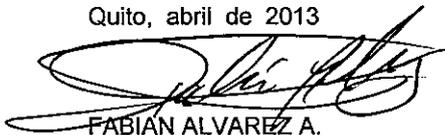
10.- Normas Internacionales de Información Financiera. NIIF.

De acuerdo con el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, La Compañía: EDIFICAR S. A. debe presentar los estados financieros y anexos de conformidad con estas normas en el periodo enero diciembre del año 2012

En Junta de Accionistas de fecha 15 de noviembre de 2012, La Compañía EDIFICAR S.A. aprueba el " Cronograma de Implementación de NIFF"

Con fecha 19 de diciembre 2012, presenta a la Superintendencia de Compañías.- El Plan de Implementación de NIFF y Conciliación del Patrimonio Neto de NEC a NIFF.

Quito, abril de 2013



FABIÁN ALVAREZ A.
Registro SC RNAE No 501.

E D I F I C A R S. A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
Expresado en Dólares de EE. UU. N.A

		NOTAS	
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES			1.189.186,02
DISPONIBLE	4	583.760,45	
EXIGIBLE	5	33.079,23	
IMPUESTOS ANTICIPADOS	6	274564,88	
OBRAS EN PROCESO-ANTICIPOS	7	297.781,46	
ACTIVO FIJO	8		1.373.410,45
PROPIEDAD, PLANTA, EQUIPO		1.373.410,45	
ACTIVO DIFERIDO	9		3.006.441,76
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		223.311,08	
OBRAS EN PROCESO	10	2.783.130,68	
ACTIVO			5.569.038,23

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

E D I F I C A R S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Expresado en Dólares de EE. UU. N.A

		notas	
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTES			622.140,75
OBLIGACIONES BANCARIAS	11	330.000,00	
PROVEEDORES	12	235.472,99	
GASTOS POR PAGAR	13	34.230,02	
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	14	6.756,94	
IMPUESTOS POR PAGAR	15	15.680,80	
PASIVOS A LARGO PLAZO			78.160,93
PRESTAMOS ACCIONISTAS	16	- 103.390,89	
ACREEDORES VARIOS	17	181551,82	
PASIVOS DIFERIDOS			3.542.437,61
ANTICIPO DE CLIENTES Y GARANTIAS	18	3.542.437,61	
PASIVO			4.242.739,29
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
CAPITAL SOCIAL	19	40.000,00	b
APORTE FUTURA CAPITALIZACION	20	1.320.000,00	b
PERDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANTERIORES	21	22.436,89	b
PERDIDA DEL EJERCICIO	22	- 56.137,89	b
PATRIMONIO			1.326.299,00
PASIVO Y PATRIMONIO			5.569.038,29

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

EDIFICAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS.
PERIODO FISCAL 1 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE 2012.
Expresado en dólares de U.S.de N.A.

INGRESOS OPERACIONALES		2.030.874,44
INGRESOS OPERACIONALES		
SERVICIOS PARA LA CONSRUCCION		1.763.476,84
IDEAL TREFILADO	467.534,93	
TELEFONICA	1.098.330,46	
IDEAL- CENTRO M.	197.611,45	
	<hr/>	
INGRESOS NO OPERACIONALES		267.397,60
ARRIENDOS	111.795,56	
HONORARIOS	21.448,87	
REEMBOLSO	50.023,51	
TRANSPORTE	20.157,12	
ALQUILER DE EQUIPO	10.176,28	
COMISIONES}	7.762,50	
INTERESES	13.199,37	
OTROS INGRESOS	32.834,39	
	<hr/>	
COSTOS OPERACIONALES		- 1.493.650,67
IDEAL ALAMBREC TREFILADO		349.957,85
MATERIALES	205.117,92	
MANO DE OBRA	126.678,47	
ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQ.	17.228,13	
INDIRECTOS	933,33	
	<hr/>	
TELEFONICA		914.353,54
MATERIALES	343.585,69	
MANO DE OBRA	248.675,74	
ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQ.	12.643,52	
INSTALACIONES	277.170,00	
INDIRECTOS	32.278,59	
	<hr/>	
IDEAL ALAMBREC-CENTRO MEDICO		229.339,28
MATERIALES	87.170,75	
MANO DE OBRA	65.400,69	
ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQ.	9.961,04	
INDIRECTOS	66.806,80	
	<hr/>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

EDIFICAR S.A.

ESTADO DE RESULTADOS.

PERIODO FISCAL 1 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE 2012.

Expresado en dólares de U.S.de N.A.

GASTOS OPERACIONALES			-	593.361,66
GASTOS FIJOS			326.414,49	
SUELDOS Y SALARIOS		184.924,49		
SUELDOS	178.019,48			
FONDO DE RESERVA	6.305,01			
HORAS EXTRAS	600,00			
BENEFICIOS SOCIALES		49.709,17		
APORTE PATRONAL	21.499,76			
DECIMO TERCER SUELDO	15.316,14			
DECIMO CUARTO SUELDO	5.171,16			
VACACIONES	6.129,63			
FONDO DE RESERVA	1.592,48			
GASTOS ACTIVOS		91.780,83		
DEPRECIACIONES	91.780,83			
MUEBLES Y ENSERES	4.941,06			
EQUIPO DE OFICINA	1.253,28			
MAQUINARIA Y EQUIPO	31.535,00			
VEHICULO	13.002,19			
EQUIPO DE COMPUTACION	6.925,94			
ADECUACIONES	9.674,64			
OFICINA 901 Y PARQUEADEROS	24.065,40			
AMORTIZACIONES	383,32			
GENERALES		151.954,21	151.954,21	
GASTOS DE OFICINA	151.954,21			
SUMINISTROS DE OFICINA -COM	13.909,62			
MANTENIMIENTO EQUIPO	6.335,79			
ALIMENTACION	7.822,74			
COMBUSTIBLES	8.623,02			
IMPRESIONES-COPIAS	7.497,98			
MANTENIMIENTO DE VEHICULOS	10.172,83			
CONDominio	7.288,52			
MONITOREO	1.610,60			
MEDICINA	3.284,62			
REPUESTOS Y MATERIALES	17.099,63			
SEGUROS Y REASEGUROS	13.229,09			
TKTS AEREOS	43,60			

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

EDIFICAR S.A.

ESTADO DE RESULTADOS.

PERIODO FISCAL 1 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE 2012.

Expresado en dólares de U.S.de N.A.

MATRICULAS-SOAT-IMPUESTO	23.190,52		
UNIFORMES	6.494,63		
TRANSPORTE	1.001,14		
GASTO IVA	17.545,49		
AGASAJO NAVIDEÑO	754,39		
GASTOS SINIESTROS	6.050,00		
GATOS VARIABLES			77.463,58
SERVICIOS BASICOS		29.646,77	
LUZ-AGUA	6.038,66		
TELEFONO	10.515,12		
INTERNET	5.619,05		
CELULAR	7.473,94		
ASESORIASA EXTERNAS		38.012,68	
LEGALES	8.925,10		
HONORARIOS PROFESIONALES	29.087,58		
GASTOS DE PUBLICIDAD	9.804,13	9.804,13	
GASTOS FINANCIEROS			8.555,66
FINANCIEROS		8.555,66	
INTERESES	6.151,73		
COMISIONES	60,80		
BANCARIOS	2.343,13		
NO OPERACIONALES			28.973,72
NO DEDUCIBLES		28.973,72	
MULTAS E INTERESES	2.314,36		
TELEFONO, LUZ, AGUA.	2.427,03		
SIN SUSTENTO	13.239,10		
MOVILIZACION	4.593,84		
TRAMITES	4.590,50		
REPUESTOS Y MATERIALES	133,41		
ALIMENTACION	280,67		
RETENCIONES	1.394,81		
PERDIDA OPERACIONAL			- 56.137,89

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

EDIFICAR S. A.
 EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 PERIODO: 1 de ENERO Y 31 de DICIEMBRE DE 2012
 Expresado en Dólares de EE. UU de N. A.

SALDOS	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITA	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL AÑO	TOTAL PATRIMONIO
1 de enero 2012	40.000	1.320.000	(35.764)	58.201	1.382.437
EVOLUCION DEL 2012					
Trasferencias			58.201	(58.201)	
Operacionales				(56.138)	(56.138)
31 de diciembre 2012	40.000	1.320.000	22.437	(56.138)	1.326.299

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

E D I F I C A R S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.
31 DE DICIEMBRE DE 2012.
Expresado en dolares de E.U.A.

ACTIVIDADES DE OPERACION

INGRESOS DE EFECTIVO **5.181.262,44**

Cientes:		4.913.864,84
Ventas	1.763.476,84	
Anticipo de clientes	2.291.692,17	
(-/+) incremento/dec. ctas por cobrar clientes	<u>858.695,83</u>	
Ingresos no operacionales-jub patronal 2010		<u>267.397,60</u>

EGRESOS DE EFECTIVO **- 4.784.027,06**

Costos y gastos	-	2.087.012,33
Depreciaciones		91.780,83
Proveedores:		132.102,22
Anticipo Imp. Renta del ejercicio	-	3.847,48
Retenciones del ejercicio	-	27.979,09
15% Participacion trabajadores año 2011	-	16.851,31
Impuesto renta año 2011.- Dif a pagar	-	5.142,55
Impuesto renta años anteriores		9.360,37
Credito Tributario	-	238.046,52
Anticipo a proveedores		345.868,04
Otras ctas por cobrar.- diferidos		66.674,05
Gastos por pagar y otros	-	2.597,92
Impuestos por pagar	-	17.928,01
Emplead por cobrar	-	724,99
Acreedores varios	-	246.551,69
Pasivo Diferido Obras en proceso	-	<u>2.783.130,68</u>

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE
(UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN **397.235,38**

(Continúa en la siguiente página...)

E D I F I C A R S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.
31 DE DICIEMBRE DE 2012.
Expresado en dolares de E.U.A.

Las notas son parte integrante de los estados financieros

ACTIVIDADES DE INVERSION

Inversiones financieras	-	101.067,46
Incremento de propiedad, planta y equipo	-	295.268,46
Incremento de activo diferido		

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE
(UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSION**

- 396.335,92

ACTIVIDADES DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO

**INCREMENTO/DECREMENTO DE DEUDAS
A CORTO Y LARGO PLAZO.**

Sobregiros Bancarios	-	14.069,73
Préstamos Bancarios		195.000,00
Pago prestamos a accionistas	-	68.302,52

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE O (UTILIZADO) EN
ACTIVIDADES DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO.**

112.627,75

CAJA Y EQUIVALENTES

113.527,21

Variación neta (+/- Incre/ Deccremento) de Caja y equivalentes		
Saldo inicial del ejercicio 1 enero 2012		15.132,65
Saldo final del ejercicio 31 dic 2012		128.659,86

Las notas son parte integrante de los estados financieros

E D I F I C A R S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.
31 DE DICIEMBRE DE 2012.
Expresado en dolares de E.U.A.

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO
NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

PERDIDA DEL EJERCICIO - **56.137,89**

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA
CON EL EFECTIVO NETO**

ACTIVIDADES QUE NO REPRESENTARON EGRESOS DE EFECTIVO

Depreciaciones y Amortización 91.780,83
35.642,94

OPERACIONES DEL PERIODO

(Incremento) de clientes	858.695,83
Incremento empleados por cobrar	- 724,99
Anticipo Impuesto Renta año 2012	- 3.847,48
Retenciones Impuesto Renta año 2012	- 27.979,09
15% Participación Trabajadores año 2011	- 16.851,31
Saldo por pagar. Impuesto renta año 2011	- 5.142,55
(Incremento) Impuesto Renta años anteriores	9.360,37
Incremento Credio Tributario	- 238.046,52
(Incremento) Anticipo a proveedores	345.868,04
(Incremento) diferidos	66.674,05
Incremento obras en proceso	- <u>2.783.130,68</u>
Incremento Proveedores	132.102,22
(incremento) Gastos por pagar empleados y otros	- 2.597,92
(Incremento) Impuestos por pagar	- 17.928,01
(Incremento) Acreedores varios	- 246.551,69
Incremento Diferidos anticipo de clientes	<u>2.291.692,17</u>

EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓ **397.235,38**

1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

La Compañía EDIFICAR S. A. fue constituida al amparo de la Superintendencia de Compañías en la Ciudad de San Francisco de Quito, República del Ecuador, el 23 de junio de 1988; su domicilio se fija en la misma ciudad: Avenida Atahualpa OE1-198 y Rumipamba.

La principal actividad económica de la Compañía es la construcción de proyectos de vivienda y otros. Para cumplir con los objetivos propuestos, la compañía está facultada para realizar todos los actos civiles y comerciales permitidos por la ley y por su objeto social

2.- ENFOQUE ECONOMICO

la situación económica de Ecuador de finales de los años 90s justificó al Gobierno de Ecuador para decretar en enero de 2000 "La dolarización" como política monetaria; la variación de los índices de precio y de las tasas de interés activa más gastos bancarios se mantiene en niveles altos (relacionados con la dolarización) ; la tasa de inflación que en el año 2000 fue del 94%, luego de descender hasta el 2% en el año 2004, en el año 2011 se eleva sobre el 4%, esta tendencia sigue a la fecha de preparación del informe; la balanza comercial presenta saldo negativo. La recuperación del precio internacional del petróleo entre otras circunstancias pudieron influir la actividad económica del país y pudieron influir en las actividades que se reflejan en la preparación de los Estados Financieros.

A la fecha de preparación de informe de auditoría externa el Gobierno de la República de Ecuador, mantiene suspendidas las conversaciones sobre los aranceles que se aplicarán a los productos de intercambio con Estados Unidos de Norte América, procedimiento que constituye el Tratado de Libre Comercio que fue decretado por su Congreso en el año 1993.

En el Ecuador se mantiene vigente con plazos prorrogados el Tratado de Preferencias Arancelarias Andinas (APDEA) ; hasta la fecha de emisión del presente informe no se lo ha renovado para un nuevo periodo el tratado en referencia por parte del Congreso de los Estados Unidos de Norte América,

La paridad del EURO y el USD es alrededor de 1.43

3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

BASES DE PREPARACIÓN.

Los estados financieros de la Compañía EDIFICAR S. A. han sido preparados según principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador así como de disposiciones impartidas por la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas, que son coincidentes en su mayoría con los principios de contabilidad; estos se detallan a continuación como los más importantes:

Además se observan en la preparación de los mismos estados financieros la aplicación de las Normas Ecuatorianas De Contabilidad (NEC), que en su mayoría son tomadas de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

En Ecuador desde el año 2009, están vigentes de aplicación obligatoria las Normas Internacionales de Contabilidad (N.I.C.), así como las Normas internacionales de Información Financiera NIIF, normas que pretenden una "armonización de la información financiera que las entidades de los diferentes países proporcionan a sus inversores, analistas e interesados" debido a "la reforma contable que se generó en todo el mundo motivada por el proceso de globalización e integración de los mercados, dicho proceso ha sido iniciado preferentemente por las entidades de la Unión Europea a partir del año 2005, y su objetivo es la obtención de un grado apropiado de comparabilidad de los estados financieros, así como un aumento de la transparencia de la información"

La Compañía EDIFICAR S. A. de acuerdo con el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, deberá hacerlo a partir del 1 de enero del 2012, El año 2011 se constituye en el año de transición,

PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS EN EL ECUADOR.

RECURSOS DE DISPONIBILIDAD INMEDIATA:

Lo constituyen el dinero efectivo en caja, bancos y equivalentes.
No de tan inmediata liquidez lo constituyen las inversiones que para ser tratadas como tal requieren de un plazo que debe ser inmediato, Por lo cual se consideran temporales.

RECURSOS EXIGIBLES.

Lo constituyen las cuentas por cobrar a clientes, registradas y abalizadas al tenor solamente del valor original de facturas emitidas.

PAGOS ANTICIPADOS.-

Se contabilizan bajo este rubro los valores que pagó la Compañía por anticipos y retenciones de impuesto a la renta por ejercicio 2012 y que son compensados con el impuesto a la renta causado del mismo año; además del crédito tributario de años anteriores (2009 y 2010) como saldo de la compensación con el impuesto a la renta causado en esos años. Asimismo se contabiliza el crédito tributario IVA que será utilizado parcial o total de acuerdo con la liquidación del mismo impuesto en enero de 2012.

OBRAS EN PROCESO.-

Valores contabilizadas en el proceso de construcción de proyectos, mismos que serán liquidados en la terminación de los mismos.

PROPIEDADES Y EQUIPO:

Se contabilizan al costo de adquisición y se deprecian de acuerdo al método de línea recta según sean los años de vida útil y el porcentaje que lo determina la Ley de Régimen Tributario Interno.

Informe del Auditor Externo: Fabian Alvarez A..

EDIFICAR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012.
Expresado en Dólares de Estados Unidos de N. A.

Activos Fijos: Valorados a costo de adquisición,	
Terrenos	0 %
Inmuebles	5 %
Equipo y maquinaria ; Muebles y enseres	10 %
Sistemas de cómputo	33 %

CARGOS DIFERIDOS.

Se contabiliza los cargos efectuados en proyectos de futura de construcción.

POLÍTICA LABORAL:

El personal ocupado por la compañía forma parte de su estructura económica de la construcción, reconociendo para ellos los derechos laborales contemplados en el Código de Trabajo. Así mismo se contratan personal de ocupación temporal.

PROVISIÓN PARA BENEFICIOS SOCIALES:

La provisión se genera como obligación presente de eventos pretéritos, en respaldo de recursos para el efecto de allí la importancia de una estimación confiable que debe ser revisada para garantizar su estimación. El valor del dinero en el tiempo es importante, el valor de la provisión es el presente de los gastos a cumplir.

La compañía aplica la provisión que cubre los beneficios sociales que amparan a los trabajadores reconocidas en el Código de Trabajo y el IESS, tales como: sobresueldos, Fondos de Reserva, etc.

IMPUESTOS FISCALES:

IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA:

La utilidad obtenida por la Compañía en el año 2011, causa impuesto a la renta que debe ser compensado por anticipo y retenciones efectuados durante el mismo año. Los resultados obtenidos en su actividad económica, arrojan utilidad, la que se sustenta en el estudio entre ingresos y egresos.

PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES.-

Beneficio participativo de los empleados en los resultados líquidos obtenidos por la compañía. En el porcentaje que la leyes inherentes, así lo disponen.

AGENTE DE RETENCIÓN:

La compañía actúa como agente de retención de impuesto a la renta y al valor agregado generados en los pagos por compra de bienes y servicios

EDIFICAR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012.
Expresado en Dólares de Estados Unidos de N. A.

INGRESOS, COSTOS Y GASTOS:

Los ingresos se generan por la prestación de servicios de construcción y otros relacionados, se reconocen cuando los beneficios de la transacción fluyan hacia la compañía y el ingreso puede ser medido en razón de compromisos contractuales. Los ingresos son reconocidos a la entrega a los propietarios de los proyectos acabados en su construcción.

Los costos y gastos se efectúan para obtener y mantener los ingresos de la compañía y se contabilizan sobre la base de la ocurrencia de las transacciones sobre lo devengado, amparándose en los soportes que la Ley de Régimen Tributario Interno y otras afines que así lo disponen.

PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES

La Compañía no registra esta provisión

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la preparación de los estados financieros, no se produjeron eventos significativos, que, en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto sobre dichos estados financieros.

E D I F I C A R S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
31 de DICIEMBRE de 2012.
Expresado en dólares de Estados Unidos de N. A.

Notas	ACTIVO	5.569.038
	ACTIVO CORRIENTE	
4.-	DISPONIBLE Valores de inmediata disponibilidad.	583.760
	El rubro se detalla en las siguientes cuentas:	
	Caja.- Fondos rotativos	2.946 2.946
	Bancos Nacionales	125.714
	Mutualista Pichincha	90
	Banco Pichincha Cta. No 3073671504	8.810
	Banco Pichincha Cta. No 3087455104	8.181
	Pacifico-biess Cta. No 2022745	35.835
	Banco Produbanco Cta No 01057004275	3.050
	Pichincha 3017432104	63.691
	Pacifico-ICO	6.056
	Inversiones temporales	455.101
	El rubro se detalla en las siguientes cuentas:	
	PORTAL ARAGON 2.-	50.000
	Construcción habitacional liquidada en marzo de 2012, ubicada en las avenida De Los Granados e Isla Marchena.	
	FIDEIC. AVEMBAC.- APORTES EFECTIVO	381.272
	Proyecto habitacional ALMERIA ubicado en las calles: Bosano y General Roca, Fideicomiso, que sigue vigente y el edificio no se ha entregado, a la fecha del presente informe.	
	EDIF. PRABYC ASOC Y CUENTAS EN PARTICIP	23.829
	Fue sociedad con la Constructora PRABYC, construyeron el Edificio ABC, lugar donde funciona las instalaciones de la Compañía, esta sociedad fue liquidada en marzo del año 2012, el valor de Balances corresponde a los de inversión de aportes y utilidades, recibidas en el año 2012.	
5.-	EXIGIBLE Valores por servicios a crédito El rubro se detalla en las siguientes cuentas:	33.079

E D I F I C A R S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
31 de DICIEMBRE de 2012.
Expresado en dólares de Estados Unidos de N. A.

	CLIENTES	1.501	1.501	
	CLIENTES 2010		30.853	
	EDIFICAR PRABYC CONSTRUCTORES	10.499		
	EDIFICAR S. A. Y ASOCIADOS	20.354		
	Sociedad integrada entre EDIFICAR S. A. Y BUENO Y CASTRO, "sigue vigente por un problema legal, se encuentra un juicio pendiente, por ende estos valores no se podrán liquidar hasta ver los resultados legales"			
	PRESTAMOS EMPLEADOS	725	725	
6.-	IMPUESTOS ANTICIPADOS		274.565	274.565
	Anticipo Impuesto Renta 2010	4.692		
	Crédito Tributario 2012	238.047		
	Retenciones fuente 8% 2012	8.844		
	Retenciones fuente 2% 2012	13.832		
	Retenciones fuente 1% 2012	5.304		
	Anticipo Impuesto Renta 2012	3.847	31.827	
7.-	OBRAS EN PROCESO.- ANTICIPOS			
	Anticipo de Proveedores		297.781	297.781
	Proveedores	297.781		
	ANDREA SOTALIN	1.000		
	AS CAR STYLING	2.435		
	BAGANT ECUATORIANA C.L.	71,33		
	CASABACA	168		
	CONAUTO	0		
	CONSTRULEC C. L.	15.000		
	CRISTIAN F. GODOY	400		
	DEKORANDO	2.000		
	DELGADO B. OSCAR	500		
	ECUAEX S. A.	628		
	ECUAMANGUERAS	313		
	EFRAIN SALAZAR TOAPANTA	5.000		
	EDIMCA	96		
	ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIO:	6.080		
	FLORES R. SHARON	64		
	FRANCISCO RIOS	3.000		

E D I F I C A R S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
31 de DICIEMBRE de 2012.
Expresado en dólares de Estados Unidos de N. A.

GRUPO EL COMERCIO	85
GUACHAMIN J. ALFREDO	360
GUACHAMIN S. JOSE	2.410
HERMEL DURAN	400
IDEAL ALAMBREC S. A.	83.314
INMOPLANING S. A.	50.000
JARANDA C. L.	3.800
KERAMIKOS	2.534
LOGISTICA GLOBAL S. A.	4.069
MACHADO C. JORGE A.	31
MANUEL URIBE	94.500
MAQSUM	287
NOVASTARLAC	499
OROZCO A. EDGAR P.	2.000
OTECEL S. A.	748
RENGEL IVAN	774
SANTANA R JORGE W.	430
SHUGULI M. SEGUNDO R.	1.761
TISALEMA FABIAN	431
TOAPONTA C. JOSE A.	2.169
VERONICA I. PROAÑO P.	5.000
VICTOR E, CANTUÑA	500
VICTOR GUANOQUISAS	260
VICTORIA VALDIVIESO	663
WILSON QUISILEMA	4.000

8.- **ACTIVO FIJO** - **1.373.410** **1.373.410**

Saldos de los activos fijos netos que soportan y apoyan la obtención de los ingresos de la construcción, se contabilizan al precio de compra y se deprecian (pérdida de valor por uso u obsolescencia) de acuerdo a los años de vida útil y a los respectivos porcentajes de aplicación

Los bienes de la Compañía se detallan así:

NO DEPRECIABLES	Valor	Dep. Acu.	Saldo
TERRENOS	1.308	-	1.308
INMUEBLES: OFICINA 1201 ED ABC	400.000	-	400.000
SUMAS	401.308	-	401.308
DEPRECIABLES	-	-	-

E D I F I C A R S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
31 de DICIEMBRE de 2012.
Expresado en dólares de Estados Unidos de N. A.

	ARANJUEZ		134	
10.-	OBRAS EN PROCESO		2.783.131	2.783.131
	BIESS		2.136.151	
	MATERIALES		1.043.783	
	Gastos Generales/preliminares	162.543		
	Movimiento de tierra	26		
	Madera	17.631		
	Hormigon-Cemento	174.459		
	Acero-Hierro-Alambre	606.929		
	Perno Saferoc	50.033		
	Gasto IVA	26.318		
	No deducible	5.843		
	MANO DE OBRA		762.813	
	Gastos Generales/preliminares	294.823		
	Movimiento de tierra	199.931		
	Sueldo	236.346		
	Beneficios Sociales	14.262		
	Aporte Patronal	16.693		
	Fondo de Reserva mensual	758		
	ALQUILER MAQUINARIA Y EQUIPO		175.632	
	Gastos Generales/preliminares	110.716		
	Mantenimiento maquinaria y vehicul	17.614		
	Depreciacion de maquinaria y equip	47.303		
	COSTOS INDIRECTOS		153.924	
	Planificación y diseño	52.668		
	Permisos-registros-Impuestos Mu.	17.696		
	Seguros y Reaseguros	83.559		
	ARANJUEZ		547.434	
	MATERIALES		199.505	
	Gastos Generales/preliminares	74.638		
	Madera	25.815		
	Transporte	14.767		
	Acero-Hierro	61.005		
	Bloque-ladrillos	38		

E D I F I C A R S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
31 de DICIEMBRE de 2012.
Expresado en dólares de Estados Unidos de N. A.

	Hormigon Cemento	16.549	
	Alquiler de maquinaria y equipo	4.313	
	Planillas IESS	539	
	No deducible	1.841	
	MANO DE OBRA		45.630
	Gastos Generales/preliminares	29.346	
	Sueldo	12.921	
	Beneficios Sociales	1.466	
	Aporte Patronal	1.570	
	Fondo de Reserva mensual	327	
	COSTOS INDIRECTOS		302.299
	Planificación y diseño	12.342	
	Permisos-registros-Impuestos Mu.	86.957	
	Honorarios profesionales	3.000	
	Terreno	200.000	
	ICO-CARCELES		99.545
	MATERIALES		68.851
	Gastos Generales/preliminares	1.377	
	Honorarios profesionales	66.674	
	No deducible	800	
	CONTRATOS		12.500
	Raul Naranjo	12.500	
	COSTOS INDIRECTOS		18.194
	Planificación y diseño	18.194	
	PASIVO MAS PATRIMONIO		5.569.038
	PASIVO		4.242.739
	PASIVO CORRIENTE		
11.-	OBLIGACIONES BANCARIAS		330.000
	PRESTAMOS BANCARIOS		330.000

E D I F I C A R S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
31 de DICIEMBRE de 2012.
Expresado en dólares de Estados Unidos de N. A.

El rubro se detalla en las siguientes cuentas:

Banco del Pichincha:	
06-11-2012.- PRESTAMO BANCARIO	200.000
POR TERRENO ARANJUEZ	
17-12-2012 .- PRESTAMO BANCARIO	130.000
PARA CANCELACION HOLCIM	

12.-	PROVEEDORES EN EL PAIS		
	PROVEEDORES		235.473
	PROVEEDORES	19.107	
	TELEFONICA	14.773	
	BIESS	108.163	
	IDEAL ALAMBREC	3.452	
	ARANJUEZ	70.359	
	ICO	19.620	
	Valores pendientes de pago del suministro de bienes y servicios, aplicados a cada uno de los proyectos de construcción		
13.-	GASTOS POR PAGAR		
	Sueldos	24.210	34.230
	IESS	10.020	
14.-	OBLIGACIONES CON EMPLEADOS		6.757
	PROVISIONES		
	Décimo tercer sueldo	2.451	
	Décimo cuarto sueldo	4.234	
	Fondo Reserva	72	
15.-	IMPUESTOS POR PAGAR		15.681
	Impuestos por pagar	15.681	
	Por declaraciones sustitutivas de los formularios:		
	103 de enero a noviembre, excepto junio y octubre 2012		
	104 por julio 2012	3116,45	
	Formulario 103 diciembre 2012	4053,33	
	Formulario 104 diciembre 2012	2384,67	
	Noviembre 2012 pagado en enero 2013	6125,75	
16.-	PRESTAMOS LARGO PLAZO detalle de cuentas		
	PRESTAMOS ACCIONISTAS		(103.391)

E D I F I C A R S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
31 de DICIEMBRE de 2012.
Expresado en dólares de Estados Unidos de N. A.

Ing. Alfredo Jaramillo

	PASIVOS NO CORRIENTES		181.552
17.-	ACREEDORES VARIOS- RELACIONADOS LOCALES		181.552
	INJAYMA	111.920	
	Valores entregados como préstamos para cubrir obligaciones IESS y legales, esta es empresa relacionada, en donde el igual consta como Gerente.		
	A.B.C.	1.129	
	Saldos de 2010, por gastos de administración del edificio donde constaba un fideicomiso, que se cerró el año 2012		
	INJOSMAT S. A.	3.059	
	Saldos iniciales, compañía relacionada del Gerente de la Compañía no tiene actividad desde tres años atrás.		
	FIDEICOMISO MERCANTIL AVEMBAC	8.548	
	Fondos entregados por parte del Fideicomiso, para pagos a realizar desde enlace sobre la operación de la obra, la compañía EDIFICAR S. A. tiene porcentaje de participación.		
	EDIFICAR PRABYC CONSTRUCTORES	56.895	
	Valores cobrados por arriendo en sociedad, está pendiente la facturación para dar de baja.		
18.-	PASIVOS DIFERIDOS		3.542.438
	Anticipo de Clientes:		3.538.138
	FIDEICOMISO IESS EL EJIDO	2.757.842	
	INSTITUTO DE CONTRATACION	325.000	
	DEPOSITOS SIN IDENTIFICAR	1.145	
	RESERVA ARANJUEZ	293.886	
	OBRA BIESS	160.264	
	GARANTIAS		4.300
	PATRIMONIO		1.326.299
19.-	CAPITAL SOCIAL.- DISTRIBUCION		40.000
	Saldo de la Cuenta Capital Social de la Compañía		

E D I F I C A R S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.
31 de DICIEMBRE de 2012.
Expresado en dólares de Estados Unidos de N. A.

EDIFICAR S. A: cortado al 31 de diciembre de 2012.

Participación de los accionistas en la estructuración del capital social.

APELLIDOS Y NOMBRES		NACION	CED/ RUC	ACCIONES VALOR
Jaramillo Arguello Luis Alfredo		Ecuao triana	1703078608	38.800
Jaramillo Marquez José Antonio		Ecuao triana	1708904840	400
Jaramillo Marquez María José		Ecuao triana	1710418938	400
Jaramillo Marquez Barbara Tatiana		Ecuao triana	1712338092	400

20.- APORTES FUTURA CAPITALIZACION 1.320.000

Saldo de la cuenta aportes para futura capitalización de la Compañía EDIFICAR S. A. al cierre del año 2012.

Saldo al 1 de enero de 2012	1.320.000
Nuevos aportes año 2012	-
Saldo de la cuenta al 31 de dicbre de 2012	<u>1.320.000</u>

21.- RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES 22.437

Utilidades acumuladas hasta año 2009	142.989
Perdida de año 2010	-195.542
Ajustes Seg C.D. Nos 2816,2824 y 2973 de 31-12-2011	16.789
Utilidad año 2011	58.201

22.- PERDIDA EJERCICIO 2012 - 56.138

Perdida obtenida durante en el año 2012 entre los ingresos por servicios de construccion e ingresos extraordinarios frente a costos y gastos efectuados.

INGRESOS	2.030.874,44
(-) COSTOS	- 1.493.650,67
(-) GASTOS	- 593.361,66
PERIDA OPERACIONAL	- 56.137,89