

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares americanos)

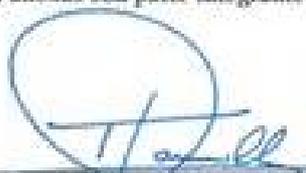
ACTIVO	Notas	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Efectivo y Equivalentes del Efectivo	5	83.565	56.080
Activos Financieros	6	2.674.736	1.849.986
Cuentas y Documentos por Cobrar no Relacionados, Corto Plazo	7	20.437	133.397
Cuentas y Documentos por Cobrar Relacionados, Corto Plazo	8	33.837	30.906
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar no Relacionados, Corto Plazo	9	9.239.800	2.777.500
Anticipo a Proveedores	10	1.104.347	1.034.670
Activos por Impuestos Corrientes	11	687.738	629.986
Total activo corriente		13.844.459	6.512.526
Propiedad Planta y Equipo	12	1.085.034	1.204.761
Propiedades de Inversión	13	881.482	935.618
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados, Largo Plazo	14	1.901.292	1.767.295
Activos Intangibles	15	9.639	14.003
Total activo no corriente		3.877.447	3.921.677
TOTAL ACTIVO		17.721.906	10.434.203

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en dólares americanos)

PASIVO	Notas	Dic. 2016	Dic. 2015
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	16	1.892.780	1.522.408
Obligaciones con Instituciones Financieras	17	2.505.529	1.208.879
Obligaciones con la Administración Tributaria	18	101.605	17.731
Obligaciones con el IESS	19	21.396	22.874
Obligaciones con Empleados	20	41.817	23.849
Anticipos Clientes	21	9.635.012	3.823.115
Total Pasivo a corto plazo		14.198.138	6.618.876
Cuentas por pagar accionistas	22	15.482	11.792
Cuentas por Pagar Diversas	23	118.817	62.883
Provisión Jubilación patronal y Desahucio	24	102.366	90.240
Pasivo por Impuestos Diferidos	25	363.355	376.021
Total Pasivo a Largo plazo		600.020	540.937
TOTAL PASIVO		14.798.158	7.159.813
PATRIMONIO			
Capital pagado		300.000	300.000
Reserva legal		811.558	811.558
Otros resultados integrales		972.413	1.581.296
Resultados Acumulados		828.112	495.411
Utilidad Neta Del Ejercicio		11.666	86.126
TOTAL PATRIMONIO	26	2.923.748	3.274.390
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		17.721.906	10.434.203

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros



Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL



Gabriela Padilla
CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A EDIFICARSA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares americanos)

INGRESOS	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Servicios para la construcción	0	571.781
Total Ingresos Operacionales	0	571.781
Prestación de servicios	1.511.786	1.309.577
Total Ingresos no Operacionales	1.511.786	1.309.577
COSTOS		
Costos Operacionales:		
Proyecto Biess Manzana 1	0	7.591
Proyecto Aranjuez	0	334.232
Total Costos Operacionales	0	341.823
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	1.511.786	1.539.535

EDIFICAR S.A EDIFICARSA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares americanos)

GASTOS	Dic. 2016	Dic. 2015
Gastos Operacionales:		
Gastos Administrativos		
Sueldos y salarios	217.288	232.553
Aportes a la seguridad social	45.384	46.153
Beneficios sociales e indemnización	43.984	40.915
Planes de Beneficios a empleados	111.213	68.667
Gastos oficinas	374.986	296.728
Otros Gastos Administrativos	248.643	227.625
Total Gastos Administrativos	1.041.498	912.641
Gastos Depreciación y Amortización		
Gastos Dep. Activos	178.228	192.937
Total Gastos Depreciación	178.228	192.937
Gastos Financieros:		
Intereses	138.930	323.812
Comisiones	2.578	376
Gastos Bancarios-Multas	9.157	5.579
Total Gastos Financieros	150.666	329.767
Gastos No Operacionales:		
No deducibles	44.642	18.065
Total gastos no Operacionales	44.642	18.065
Resultados del ejercicio	96.753	86.126
Participación de Trabajadores	14.513	12.919
Impuesto a la Renta por Pagar	70.575	46.208
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	11.666	26.999
Otros resultados integrales	972.413	1.581.296

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


 Ing. Alfredo Jaramilla
 GERENTE GENERAL


 Gabriela Padilla
 CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Aportar futura capitalización	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados Ejercicio Anteriores	Resultados Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	40.000	611.556	214.018	1.333.165	425.765	115.137	2.959.662
Transferencia a resultados acumulados						-115.137	0
Incremento de capital	260.000		-214.018				25.982
Revaluación de terreno 2015				305.702			305.702
Provisión participación de trabajadores 2014					-17.270		-17.270
Provisión impuesto a la renta por pagar 2014					-28.241		-28.241
Reconocimiento de CRI en resultados ejercicio Utilidad del Ejercicio 2015				-57.571		86.126	-57.571
Saldo al 31 de diciembre del 2015	300.000	611.556	0	1.581.296	495.410	86.126	3.274.389
Transferencia a resultados acumulados					86.125	-86.125	0
Participación de trabajadores 2015					-12.919		-12.919
Impuesto a la renta por pagar 2015					-46.208		-46.208
Reconocimiento de CRI en resultados ejercicio Utilidad del Ejercicio 2016				-303.180		96.753	-303.180
Provisión Participación de Trabajadores 2016					-14.513		-14.513
Provisión Impuesto a la Renta por Pagar 2016					-70.575		-70.575
Saldo al 31 de diciembre del 2016	300.000	611.556	0	1.278.116	522.408	11.665	2.923.747

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros


Lidia Mercedes Jaramilla
GERENTE GENERAL


Gabriela Padilla
CONTADORA GENERAL

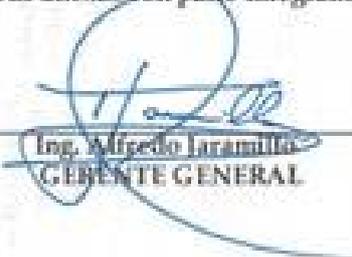
EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares americanos)

	Dic. 2016	Dic. 2015
Flujo de (en) Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	-290.515	2.194.702
Pagado a proveedores y trabajadores	-982.339	-696.219
Otros Activos no Corrientes	0	0
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación	-1.272.853	1.498.483
Flujo en Actividades de Inversión:		
Propiedades de inversión	0	-0
Propiedad, planta y equipo	0	-652
Efectivo utilizado en flujo de inversiones	0	-652
Flujo de financiamiento:		
Obligaciones con instituciones financieras, corto plazo	1.296.650	-1.652.741
Aporte de accionistas para aumento de capital	0	25.982
Cuentas por pagar accionistas	3.689	-67
Efectivo utilizado en flujo de financiamiento	1.300.339	-1.626.826
Incremento (disminución) del flujo de fondos	27.486	-128.994
Saldo inicial de caja y bancos	56.079	185.073
Saldo final de caja y bancos	83.565	56.079

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros


Ing. Alfredo Laramilla
GERENTE GENERAL


Gabriela Padilla
CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares americanos)

	Dic. 2016	Dic. 2015
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad Neta	11.666	86.126
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	119.727	134.135
Deterioro de propiedades de inversión	0	54.407
Amortizaciones	58.501	4.394
Provisión para cuentas incobrables	193.912	46.521
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	12.336	9.042
Ajuste ORI por depreciación de avalúo de Activos Fijos	0	-57.571
Ajuste ORI por YFP de Fideicomisos	303.180	0
	699.321	277.054
Operaciones del periodo:		
Activos Financieros	-1.431.109	0
Cuentas y Documentos por Cobrar no relacionados, corto plazo	112.960	436.461
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados	-2.931	-48
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar no Relacionados, Corto Pla ^r	-6.656.212	0
Anticipo a Proveedores	-69.676	0
Activos por Impuestos Corrientes	-57.731	-253.756
Inventarios	0	0
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados, largo plazo	-133.997	24.664
Activos Intangibles	0	0
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	311.245	1.159.554
Obligaciones con la Administración Tributaria	83.855	-21.918
Obligaciones con el IESS	-1.479	8.334
Obligaciones con Empleados	17.968	-16.115
Anticipos Clientes	5.811.897	-169.589
Cuentas por Pagar Diversas	55.933	62.883
Provisión Jubilación patronal y Desahucio	-210	-9.042
Pasivos por Impuestos Diferidos	-12.666	0
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación	-1.272.853	1.498.483

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros


Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL


Gabriela Padilla
CONTADORA GENERAL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
Comparativas con saldos al 31 de diciembre de 2015**
(Expresadas en dólares americanos)

NOTA 1 - OPERACIONES

EDIFICAR S.A EDIFICARSA, se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública otorgada por el Notario Primero del Cantón, Dr. Jorge Machado Cevallos, el 12 de mayo de 1988 y Resolución No. 88-1-1-1-0954 de 9 de junio de 1988, del señor Intendente de Compañías de Quito Econ. Gilberto Novoa Montalvo

Con fecha 23 de junio de 1988, se inscribió en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito bajo No. 962, tomo 119.

El Objeto social de la compañía es el siguiente:

- a) La construcción de obras civiles,
- b) Edificaciones de todo tipo, e Ingeniería Civil en general,
- c) Contratación y construcción de dichas obras,
- d) Importar, comprar materiales de construcción, máquinas, herramientas y mercaderías afines.

La Compañía para la consecución de sus fines podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la ley, sean estos civiles o mercantiles, con entidades públicas y privadas, incluyendo la adquisición de bienes de toda clase.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía EDIFICAR S.A EDIFICARSA, al 31 de diciembre de 2016, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.5. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los instrumentos financieros básicos se reconocen en los estados financieros al costo amortizado menos el deterioro del valor. Los demás instrumentos financieros se reconocen a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

Incluye derechos fiduciarios recibidos en la participación de fideicomisos para la construcción de proyectos inmobiliarios. Adicionalmente incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable recuperación. Dicha provisión se constituye en función de un análisis individual de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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.

2.6. Inventarios

Los inventarios se valúan al importe menor entre su costo o a su precio menos los costos de terminación y venta. El costo de construcción de viviendas comprende el costo de terrenos, materiales de construcción, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales que se incurran durante la construcción de las viviendas. El valor neto realizable de las viviendas es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las viviendas en condiciones de venta.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

2.7. Propiedad, planta y equipo

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, planta y equipo se registran 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 y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.7.2 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; los cuales no difieren significativamente del costo revaluado.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.7.3 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 y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<i>Activos</i>	<i>Porcentaje de depreciación</i>
Bienes inmuebles	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de computación	33,33%
Equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Maquinaria y Equipo	10%

2.7.4 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.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

2.8. Costos por préstamos

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el periodo en que se incurren.

2.9. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.10. 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 imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por las autoridades fiscales.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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 imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles

2.11. Beneficios a Empleados

2.11.1 Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada período y la aplicación de la normativa legal laboral.

2.11.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.12. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere para las sociedades anónimas que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 3.- APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La aplicación de las NIIF:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
-

**NOTA 3.- APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)
(Continuación)**

- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.
- Los saldos de las principales cuentas del balance general presentan valores razonables.

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Caja	73.176	49.661
Bancos	10.389	6.419
Total Efectivo y Equivalente del Efectivo	<u>83.565</u>	<u>56.080</u>

Los saldo de efectivo y equivalentes al efectivo son recursos a la vista y no tienen ninguna restricción.

NOTA 6.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

(ESPACIO EN BLANCO)

**NOTA 6.- ACTIVOS FINANCIEROS
(Continuación)**

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Fideicomiso Mercantil Almeria 2	325.579	636.213
Fideicomiso Inmobiliario Aragon Tres	881.733	309.570
Fideicomiso Inmobiliario Bosques de Navarra	1.467.423	904.203
Total activos financieros	<u>2.674.736</u>	<u>1.849.986</u>

El saldo corresponde a las aportaciones para la constitución de los fideicomisos detallados, que han sido designados para la administración de los principales proyectos de construcción que actualmente desarrolla la Compañía. De acuerdo a los convenios de Fideicomiso, Edificar S.A. es beneficiaria y constituyente de los fideicomisos conjuntamente con el Ing. Alfredo Jaramillo principal accionista y es contratada por éstos para la construcción de los proyectos inmobiliarios señalados en la nota.

NOTA 7.- CUENTA Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Clientes	26.957	179.917
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-6.521	-46.521
Total Cuentas y Documentos por Cobrar no Relacionados.	<u>20.437</u>	<u>133.397</u>

La cuenta clientes presenta una importante disminución debido a la depuración a la que fue sujeta en el transcurso del año. La actual provisión cubre los riesgos de incobrabilidad de las cuentas por cobrar a clientes.

NOTA 8.- CUENTA Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 8.- CUENTA Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS
(Continuación)

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Edificar S.A. y Asociados	20.801	20.801
Encargo Fiduciario Edificar	3.996	0
Inmobiliaria Injosmat S.A.	138	48
Prestamos Empleados	8.903	10.058
Total Cuentas y Documentos por Cobrar Relacionados	<u>33.837</u>	<u>30.906</u>

El saldo por cobrar a Edificar S.A. y Asociadas corresponde a transacciones comerciales entre las compañías relacionadas, se prevé que a inicios del año siguiente este saldo sea recuperado en su totalidad.

NOTA 9.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Fideicomiso Almeria 2	18.492	0
Fideicomiso Aragon Tres	4.197.121	432.470
Fideicomiso Bosques de Navarra	3.310.449	603.575
Proyecto BIESS Manzana 1	1.947.650	1.741.456
Provisión Cuentas Incobrables	-233.912	0
Total Otras Cuentas y Documentos por Cobrar no Relacionados.	<u>9.239.800</u>	<u>2.777.500</u>

El saldo corresponde a las cuentas pendientes de cobro por la emisión de facturas a cada uno de los Fideicomisos por la adquisición de materiales y otros insumos que demanda la construcción de los proyectos en marcha y que, de acuerdo a los contratos de fideicomiso, debe adquirirlos Edificar S.A.,

Estos saldos se recuperan con normalidad de acuerdo a la emisión de las facturas correspondientes, excepto en el caso de la cuenta por cobrar al Fideicomiso BIESS Manzana 1 que actualmente mantiene sus actividades operativas suspendidas, razón por la cual la gerencia de la compañía ha decidido provisionar un porcentaje a fin de reconocer un riesgo en su recuperación.

NOTA 10.- ANTICIPO DE PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Anticipo de proveedores	1.097.062	1.034.670
Anticipo de contratistas	7.285	0
Total Anticipo a Proveedores	<u>1.104.347</u>	<u>1.034.670</u>

Los anticipos entregados como anticipos a proveedores se liquidan con normalidad con la recepción generalmente de materiales directos e indirectos para la construcción.

NOTA 11.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	489.412	465.177
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R)	167.922	118.602
Anticipo impuesto a la renta	30.403	46.208
Total Activo por Impuestos Corrientes	<u>687.738</u>	<u>629.986</u>

El saldo de crédito tributario IVA se liquida normalmente con las declaraciones mensuale; y, el crédito tributario Impuesto a la Renta se liquida con la declaración anual igual que el anticipo pagado de éste impuesto.

NOTA 12.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

(ESPACIO EN BLANCO)

**NOTA 12.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO
(Continuación)**

ACTIVOS	<u>Dic. 2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Dic. 2016</u>
Edificio-Oficina Piso 12	976.975	0	0	0	976.975
Muebles Y Enseres	51.165	0	0	0	51.165
Equipos De Oficina	12.533	0	0	0	12.533
Maquinaria y Equipo	795.260	0	0	0	795.260
Vehículo	91.058	0	0	0	91.058
Equipo de Computación	26.527	0	0	0	26.527
Adecuaciones	96.747	0	0	0	96.747
Total Activos Fijos	2.050.265	0	0	0	2.050.265
Dep.acum. Edificio-Oficina Piso 12	123.963	47.779	0	0	171.742
Dep.acum. Muebles y Enseres	30.940	4.311	0	0	35.251
Dep.acum. Equipos de oficina	11.779	549	0	0	12.329
Dep.acum. Maquinaria y Equipo	540.287	42.590	0	0	582.878
Dep.acum. Vehículos	73.479	12.323	0	0	85.802
Dep.acum. Equipo de Computación	24.154	1.317	0	0	25.471
Dep.acum. Adecuaciones	38.606	9.649	0	0	48.256
Dep.acum. Otras Propiedades Planta y Equipo	2.294	1.207	0	0	3.501
Total Depreciación Acumulada	845.503	119.727	0	0	965.230
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1.204.761				1.085.034

Los activos fijos revelados en el balance son de propiedad de la compañía y se deprecian por el método lineal de acuerdo a las tasas de depreciación establecidas en la ley. No se encuentran pignorados en garantía de préstamos bancarios excepto algunos bienes inmuebles.

NOTA 13.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Oficina 901 y Parqueaderos	1.066.007	1.079.763
Deterioro propiedades de inversión	-184.525	-144.144
Total propiedades de inversión	881.482	935.618

El saldo de las propiedades de inversión incluye edificios que generan réditos por arrendamiento comercial.

NOTA 14.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

**NOTA 14.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS
(Continuación)**

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Inmobiliaria Injayma S.A.	1.901.292	1.714.140
Ing. Alfredo Jaramillo	0	53.129
Inmobiliaria Injosmat S.A.	0	26
Total Cuentas por Cobrar Relacionadas, Largo Plazo	<u>1.901.292</u>	<u>1.767.295</u>

Al 31 de diciembre del 2016 las cuentas por cobrar relacionadas están constituida por obligaciones a favor de la Inmobiliaria Injayma S.A. por la existencia de negocios relacionados por lo que estos saldos no generan un costo financiero, dichas obligaciones se encuentran respaldadas con pagarés y tablas de amortización.

NOTA 15.- ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Siscad obra civil	6.900	6.900
Sistemas contables	2.360	2.360
Licencias Windows	12.528	12.528
(-) Amortización	-12.149	-7.785
Total Activos Intangibles	<u>9.639</u>	<u>14.003</u>

NOTA 16.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

(ESPACIO EN BLANCO)

**NOTA 16.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS
(Continuación)**

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Proveedores Biess	187.480	129.933
Proveedores Aranjuez	0	83
Proveedores Ico	3.354	0
Proveedores Oficina Central	92.117	95.453
Proveedores Aragon 3	1.385.212	855.356
Bosques Navarra	187.512	446.514
Cuentas por liquidar	37.105	4.765
Total Cuentas y Documentos por Pagar no Relacionados	<u>1.892.780</u>	<u>1.522.408</u>

Los saldos de las cuentas por cobrar no relacionadas se cancelan con normalidad de acuerdo a los plazos convenidos con cada proveedor.

NOTA 17.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Préstamos Bancarios-Banco Pichincha	218.578	453.000
Préstamos Bancarios-Banco Internacional	395.741	678.915
Préstamos Bancarios-Banco Produbanco	500.851	0
Préstamos Bancarios-Banco de Guayaquil	37.915	0
Préstamos Bancarios-Banco del Austro	890.000	0
Sobregiro Ocasional	462.444	76.964
Total Obligaciones con Instituciones Financieras	<u>2.505.529</u>	<u>1.208.879</u>

Las características de las obligaciones con bancos locales se cancelan con normalidad de acuerdo a los plazos establecidos en las tablas de amortización y pagarés, las características de dichas obligaciones son como se describen a continuación:

(ESPACIO EN BLANCO)

**NOTA 17.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS
(Continuación)**

Operación	Institución Financiera	Garantías	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Préstamo	Interés	Capital pendiente de pago	Interés pendiente de pago
2372737	Banco Pichincha C.A.	Bienes Inmuebles	11/11/2015	31/10/2017	453.000,00	10%	218.578	10.811
459604	Banco Internacional.	Bienes Inmuebles	28/09/2016	26/01/2017	443.102,51	10%	395.741	14.393
2588341	Banco Produbanco	Bienes Inmuebles	31/05/2016	05/05/2021	500.000,00	10%	453.386	106.623
2636680	Banco Produbanco	Bienes Inmuebles	17/08/2016	22/07/2021	50.000,00	11%	47.464	13.272
2372737	Banco Guayaquil S.A.	Bienes Inmuebles	30/09/2016	25/09/2021	50.000,00	10%	37.915	1.573
Pagaré Banco del Austro.	Bienes Inmuebles	15/12/2016	13/06/2017	140.000,00	10%	140.000	6.972	
Pagaré Banco del Austro.	Bienes Inmuebles	07/11/2016	06/05/2017	210.000,00	10%	210.000	10.458	
Pagaré Banco del Austro.	Bienes Inmuebles	04/10/2016	07/04/2017	400.000,00	10%	400.000	19.920	
Pagaré Banco del Austro.	Bienes Inmuebles	09/12/2016	07/06/2017	140.000,00	10%	140.000	6.972	
Total Obligaciones con Instituciones Financieras							2.043.085	190.993

NOTA 18.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Impuesto por Pagar SRI	31.031	17.751
Impuesto a la Renta	70.575	0
Total Obligaciones con la Administración Tributaria	<u>101.605</u>	<u>17.751</u>

Los impuestos por pagar al SRI se cancelan con las declaraciones mensuales y el Impuesto a la Renta de manera anual.

NOTA 19.- OBLIGACIONES CON EL IEES

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
IEES por Pagar	8.450	7.127
Décimo Tercero por Pagar	6.929	3.262
Décimo Cuarto por Pagar	6.017	5.566
Provisión jubilación Patronal	0	6.040
Provisión desahucio	0	880
Total Obligaciones con el IEES	<u>21.396</u>	<u>22.874</u>

Las obligaciones con el IEES se cancelan oportuna y simultáneamente con la liquidación de roles mensuales.

NOTA 20.- OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Sueldo por Pagar	27.304	23.849
Participación Trabajadores	14.513	0
Total obligaciones con los empleados	<u>41.817</u>	<u>23.849</u>

Corresponden a obligaciones con empleados que se cancelan oportunamente y la participación a utilidades que se cancela en abril del siguiente año.

NOTA 21.- ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Anticipo de Clientes	1.828.131	1.828.131
Anticipo Clientes Aragón 3	96.663	782.862
Anticipo Clientes Navarra	19.530	646.110
Anticipo Clientes Aranjuez	0	2.000
Alicuotas Proyecto Aranjuez	13.777	14.012
Anticipo Construcción Aragón 3	449.200	550.000
Fondo de Garantía Aragón 3	17.686	0
Fondo de Garantía Bosque de Navarra	778	0
Anticipo Construcción Bosques de Navarra	180.637	0
Anticipo Obra ejecutada	7.028.609	0
Total Anticipo clientes	<u>9.635.012</u>	<u>3.823.115</u>

Los anticipos de clientes corresponden a fondos entregados por los clientes para la adquisición de los bienes inmuebles que se encuentran en proceso de construcción en los proyectos que se llevan a cabo.

El anticipo por obra ejecutada corresponde al registro contable del avance de obra de los proyectos que se están ejecutando valorado al precio del metro cuadrado construido. Este saldo se regularizará una vez concluidos los mismos mediante la respectiva liquidación contable con las cuentas de los Fideicomisos cuyos contratos establecen la presentación de facturas para el reembolso de los gastos de construcción incurridos.

NOTA 22.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Injosmat S.A.	2.717	2.953
José Antonio Jaramillo	0	203
María José Jaramillo	12.765	8.636
Total Cuentas por Pagar Accionistas	<u>15.482</u>	<u>11.792</u>

NOTA 23.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Garantías	22.656	22.656
Depósitos a identificar	96.161	40.227
Total cuentas por Pagar Diversas	<u>118.817</u>	<u>62.883</u>

El saldo de la cuenta Depósitos a identificar está sujeto a investigación para su pronta regularización.

NOTA 24.- PROVISIONES POR BENEFICIOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Jubilación Patronal	84.206	68.929
Desahucio	18.160	21.311
Total Provisiones por Beneficios a Empleados	<u>102.366</u>	<u>90.240</u>

Las provisiones por jubilación y desahucio son calculadas por profesionales actuarios y el movimiento del año 2016 ha sido el siguiente:

**NOTA 24.- PROVISIONES POR BENEFICIOS EMPLEADOS
(Continuación)**

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Saldo al 31 dic. 2015	74.968	22.191
(-) Provisiones Cancelada	0	-375
(+) Gasto del año	9.238	3.098
Saldo al 31 dic. 2016	<u>84.206</u>	<u>24.915</u>

NOTA 25.- PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Dic. 2015</u>
Pasivos por Impuestos Diferidos	363.355	376.021
Total Pasivo por Impuestos Diferidos	<u>363.355</u>	<u>376.021</u>

Corresponde al reconocimiento de Pasivo por Impuesto Diferido basado en los siguientes criterios legales y contables:

- Según el artículo 8.2 de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y artículo 8.8 de su Reglamento, el gasto por depreciación por revalorización de activos será considerado como gasto no deducible.
- En el artículo 9 de la mencionada ley y artículo 10 de su reglamento se introduce por primera vez en la legislación tributaria del Ecuador la figura contable del Impuesto a la Renta Diferido (previamente ya contemplado en la Niif - Nic 12).
- El pasivo por impuesto diferido permite que el saldo de la revaluación registrado en el patrimonio represente razonablemente el valor a favor de los socios.

La amortización anual se registra contra un abono al gasto por impuesto a la renta del año.

NOTA 26. - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2016, el Patrimonio de los Accionistas ascendió a US \$ 2.923.748 y se compone como sigue:

Capital Social - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US \$ 300.000, dividido cuarenta mil acciones de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

**NOTA 26. - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
(Continuación)**

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2016 la compañía ha constituido una Reserva Legal de US \$ 811.558.

Otros resultados integrales - Corresponde al ajuste por valuación de activos por aplicación de Niifs. Al 31 de diciembre de 2016 asciende a US \$ 972.413, neto del registro de pasivos por impuestos diferidos.

Resultados Acumulados - Al 31 de diciembre del 2016 se presenta US \$ 828.112 de utilidades no distribuidas correspondientes a años anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas acumuladas.

Resultados del Ejercicio - Corresponde a utilidades o pérdidas obtenidas en el ejercicio auditado. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre del 2016 ascienden a US \$ 11.666

NOTA 27. - IMPUESTO A LA RENTA

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye entre otros aspectos tributarios: la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013

De conformidad con dicha disposición legal, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para el ejercicio fiscal 2014.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de

Capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

A continuación se presenta la Conciliación Tributaria del año 2015.

NOTA 27. – IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA
AÑO: 2016

UTILIDAD DEL EJERCICIO	96.753
(-) Participación trabajadores	-14.513
UTILIDAD DESPUES 15% PART.TRABAJAD.	82.240
Gastos No Deducibles	
(+) Provisión Cuentas Incobrables	193.912
(+) Multas e Intereses	11.965
(+) Sin Sustento	16.550
(+) Varios	16.127
TOTAL ANTES IMPUESTO A LA RENTA	320.794
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	-70.575
IMPUESTO A LA RENTA MÍNIMO	-51.909
(+) Anticipos IR	30.403
(+) Crédito Tributario Ejercicios Anteriores	61.882
(+) Retenciones en la fte 2016	106.040
VALOR DE IMPUESTO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	127.751

NOTA 28- OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por los organismos de control, estos estados financieros, y sus respectivas notas, incluyen todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 29 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de este informe de auditoría externa, 20 de marzo 2017, de acuerdo a la información de la administración de la compañía no se han producido hechos relevantes que tengamos que revelar.

NOTA 30 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por Administración de la Compañía y por la Junta de Accionistas sin ninguna modificación.
