

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
Comparativas con saldos al 31 de diciembre de 2016
(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.

En el Distrito Metropolitano de Quito, caital de la Republica del Ecuador, el 19 de enero del 2015 ante el Dr. Alex Barrera Espin, Notario Décimo Cuarto de Quito, mediante la Junta Extraordinaria de Accionistas por decision unanime se establece incrementar el capital accionario de cuarenta mil dólares a docientos cuarenta mil dólares estadounidenses.

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 2017 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 2017, 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).

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

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.

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 de manera inmediata. 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 valor de participación patrimonial. 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. Propiedad, planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, planta y equipo se registran inicialmente por su costo.

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

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.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación de activos fijos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipo, excepto si revierte una disminución en la Revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de activos fijos es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de activos fijos incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del periodo.

2.6.3 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%

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

2.6.4 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.

2.7. Costos por préstamos

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

2.8. 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.

2.9. 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 imposables 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.

2.10. Beneficios a Empleados

2.10.1 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.

2.10.2 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.

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

2.11. 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.

2.12. 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.
- 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 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Caja	96.039	73.176
Bancos	168.978	10.389
Total efectivo y equivalente del efectivo	<u>265.018</u>	<u>83.565</u>

El saldo de bancos se constituye como se muestra a continuación:

<u>Institución Financiera</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>Dic. 2017</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>Dic. 2016</u>
Mutualista Pichincha	90	90
Banco Pichincha	110.847	2.230
Banco Pacifico	337	337
Banco Produbanco	743	344
Banco Internacional	106	2.757
Banco Guayaquil	14.373	1.130
Banco del Austro	41.883	3.500
Total suman bancos	<u>168.379</u>	<u>10.389</u>

Los saldos 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 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Fideicomiso Mercantil Almería 2	0	325.579
Fideicomiso Inmobiliario Aragon Tres	1.816.304	881.733
Fideicomiso Inmobiliario Bosques de Navarra	1.574.392	1.467.423
Total activos financieros	<u>3.390.696</u>	<u>2.674.736</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 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Clientes	92.561	26.957
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-6.521	-6.521
Total cuentas y documentos por cobrar no relacionados, corto plazo	86.040	20.437

La cartera de la compañía se recupera con normalidad, la provisión actual cubre los riesgos de incobrabilidad de las cuentas por cobrar a clientes antiguos.

NOTA 8.- CUENTA Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Edificar S.A. y Asociados	20.801	20.801
Encargo Fiduciario Edificar	0	3.996
Inmobiliaria Injosmat S.A.	138	138
Prestamos Empleados	731	8.903
Total cuentas y documentos por cobrar relacionados, corto plazo	21.669	33.837

El saldo por cobrar a Edificar S.A. y Asociadas corresponde a transacciones comerciales entre las compañías relacionadas, la cuenta se liquidará cuando el proyecto se haya concluido definitivamente.

NOTA 9.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Fideicomiso Almeria 2	11.344	18.492
Fideicomiso Aragon Tres	7.299.737	4.197.121
Fideicomiso Bosques de Navarra	4.314.795	3.310.449
Proyecto BIESS Manzana 1	1.865.223	1.947.650
Provisión Cuentas Incobrables	-409.973	-233.912
Total otras cuentas y documentos por cobrar relacionados, corto plazo	13.081.126	9.239.800

**NOTA 9.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS
(Continuación)**

Movimiento de Provisión para incobrables

Saldo a Dic. 2016	233.912
Provisión del año	176.061
Saldo a Dic. 2017	409.973

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 BIES Manzana 1 que actualmente mantiene sus actividades operativas suspendidas, razón por la cual la gerencia de la compañía ha decidido continuar provisionando un porcentaje a fin de reconocer un riesgo en su recuperación.

La Compañía liquidará estos valores durante el año 2018, compensando con la cuenta de pasivo Anticipo de Obra Ejecutada, generando resultados a su favor que serán reconocidos en los estados financieros de ese año.

NOTA 10.- ANTICIPO DE PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Anticipo de proveedores	1.795.198	1.097.062
Anticipo de contratistas	0	7.285
Total anticipo a proveedores	1.795.198	1.104.347

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 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Crédito triburario a favor de la empresa (IVA)	372.198	489.412
Crédito triburario a favor de la empresa (I.R)	209.113	167.922
Anticipo impuesto a la renta	0	30.403
Total activo por impuestos corrientes	581.311	687.738

NOTA 11.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES
(Continuación)

El saldo de crédito tributario IVA se liquida normalmente con las declaraciones mensuales; 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 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

ACTIVOS	Dic. 2016	Adiciones	Retiros	Ajustes	Dic. 2017
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
Maquinaria y Equipo revaluación	0	0	0	99.698	99.698
Vehículo	91.058	0	0	0	91.058
Vehículo revaluación	0	0	0	82.335	82.335
Equipo de Computación	26.525	1.175	0	0	27.700
Adecuaciones	96.747	0	0	0	96.747
Total Activos Fijos	2.050.263	1.175	0	182.032	2.233.471
Depacum. Edificio-Oficina Piso 12	175.243	48.849	0	0	224.092
Depacum. Muebles y Enseres	35.251	4.138	0	0	39.389
Depacum. Equipos de oficina	12.328	156	0	0	12.486
Depacum. Maquinaria y Equipo	582.878	39.698	0	0	622.576
Depacum. Vehículos	85.802	5.255	0	0	91.058
Depacum. Equipo de Computación	25.471	797	0	0	26.268
Depacum. Adecuaciones	48.255	9.623	0	0	57.878
Total Depreciación Acumulada	965.229	108.517	0	0	1.073.747
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1.085.034				1.159.724

Los activos fijos detallados son propiedad de la compañía y se deprecian bajo el método de línea recta conforme las tasas de depreciación establecidas por la ley. Algunos de los activos fijos han sido utilizados para constituir garantías de las obligaciones bancarias. Ver nota 16.

Los movimientos más importantes de propiedad, planta y equipo corresponden a la revaluación de maquinaria y equipo; y, vehículos. En ambos casos el registro se realizó afectando Otros Resultados Integrales, conforme se indica en el Estado de Evolución Patrimonial.

NOTA 13.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	Dic. 2017	Dic. 2016
Oficina 901 y Parqueaderos	1.079.763	1.066.007
Dep. Acumulada Oficina 901 y Parqueaderos	-310.580	-184.525
Total propiedades de inversión	769.183	881.482

**NOTA 13.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN
(Continuación)**

El saldo de las propiedades de inversión incluye edificios que generan réditos por arrendamiento comercial reconocidos como ingresos en el Estado de Resultados. En el año 2017 de acuerdo al informe pericial, se ha calculado un deterioro por US \$ 112.414 que fue registrado en el estado de resultados.

NOTA 14.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Inmobiliaria Injayma S.A.	2.214.662	1.901.292
Total cuentas por cobrar relacionadas, largo plazo	<u>2.214.662</u>	<u>1.901.292</u>

Al 31 de diciembre del 2017 las cuentas por cobrar relacionadas están constituidas por obligaciones a favor de la Inmobiliaria Injayma S.A. debido a la existencia de negocios relacionados; estos saldos no generan un costo financiero, dichas obligaciones se encuentran respaldadas con pagarés y tablas de amortización.

NOTA 15.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Proveedores Biess	223.701	187.480
Proveedores Ico	0	3.354
Proveedores Oficina Central	125.523	92.117
Proveedores Aragon 3	1.836.367	1.385.212
Bosques Navarra	168.618	187.512
Cuentas por liquidar	16.291	37.105
Total cuentas y documentos por pagar no relacionados	<u>2.370.500</u>	<u>1.892.780</u>

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

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 16.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS, CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Obligaciones Bancarias:		
Préstamos Bancarios-Banco Pichincha	0	218.578
Préstamos Bancarios-Banco Internacional	250.000	395.741
Préstamos Bancarios-Banco Produbanco	111.831	500.851
Préstamos Bancarios-Banco de Guayaquil	0	37.915
Préstamos Bancarios-Banco del Austro	1.065.800	890.000
Préstamos Bancarios-Banco de Machala	54.358	0
Total Préstamos (1)	1.481.989	2.043.085
Sobregiro Ocasional	19.633	462.444
Total obligaciones con instituciones financieras, corto plazo	1.501.622	2.505.529

(1) 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:

Institución Financiera	N° Operación	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Capital	Corriente	No Corriente	Periodos de pago	Días Plazo	Interés	Garantías
Banco Internacional	80303371	27/10/2017	24/2/2018	250.000	250.000	0	Un solo pago	120	9,88%	Inmuebles
Banco Produbanco	2588341	31/5/2016	5/5/2021	500.000	102.651	271.945	Mensual	1.800	9,76%	Inmuebles
Banco Produbanco	2636680	17/8/2016	22/7/2021	50.000	9.180	30.101	Mensual	1.800	11,23%	Inmuebles
Banco de Machala	17090137	4/12/2017	18/11/2020	300.000	54.358	245.642	Trimestrales	1.080	9,76%	Inmuebles
Banco del austro	RCENF121	4/7/2017	31/12/2017	110.000	110.000	0	Al vencimiento	180	9,96%	Inmuebles
Banco del austro	RCENF151	28/8/2017	15/2/2018	135.000	135.000	0	Al vencimiento	171	9,96%	Inmuebles
Banco del austro	RCENF154	4/9/2017	3/3/2018	45.000	45.000	0	Al vencimiento	180	9,96%	Inmuebles
Banco del austro	RCENF169	19/10/2017	17/4/2018	360.000	360.000	0	Al vencimiento	180	9,96%	Inmuebles
Banco del austro	RCENF176	30/11/2017	29/5/2018	189.000	189.000	0	Al vencimiento	180	9,96%	Inmuebles
Banco del austro	RCENF179	29/12/2017	27/6/2018	113.400	113.400	0	Al vencimiento	180	9,96%	Inmuebles
Banco del austro	RCENF180	29/12/2017	27/6/2018	113.400	113.400	0	Al vencimiento	180	9,96%	Inmuebles
Total Obligaciones con Instituciones Financieras				1.481.989	347.688					

NOTA 17.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Retenciones por Pagar SRI	138.347	31.031
Impuesto a la Renta	111.028	70.575
Total obligaciones con la administración tributaria	249.375	101.605

Los impuestos por pagar al SRI se cancelan con las declaraciones mensuales y el Impuesto a la Renta corresponde al cálculo de este año que se liquidará con la declaración de impuestos.

NOTA 18.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
IESS por Pagar	6.519	8.450
Décimo Tercero por Pagar	4.993	6.929
Décimo Cuarto por Pagar	6.146	6.017
Total obligaciones con el IESS	<u>17.658</u>	<u>21.396</u>

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

NOTA 19.- OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Sueldo por Pagar	22.649	27.304
Participación Trabajadores	45.102	14.513
Total obligaciones con los empleados	<u>67.751</u>	<u>41.817</u>

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

NOTA 20.- ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Anticipo de Clientes	1.692.643	1.828.131
Anticipo Clientes Aragón 3	730.489	96.663
Anticipo Clientes Navarra	93.315	19.530
Anticipo Clientes Aranjuez	2.670	0
Alicuotas Proyecto Aranjuez	0	13.777
Anticipo Construcción Aragón 3	112.738	449.200
Fondo de Garantía Aragón 3	107.392	17.686
Fondo de Garantía Bosque de Navarra	5.008	778
Anticipo Construcción Bosques de Navarra	0	180.637
Anticipo Obra ejecutada	11.543.791	7.028.609
Total Anticipo clientes	<u>14.288.045</u>	<u>9.635.012</u>

**NOTA 20.- ANTICIPO CLIENTES
(Continuación)**

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 el año 2018, generando resultados a su favor que serán reconocidos en los estados financieros de ese año; Los contratos establecen la presentación de facturas para el reembolso de los gastos de construcción incurridos.

NOTA 21.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS, LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Préstamos Bancarios-Banco Produbanco	302.045	0
Préstamos Bancarios-Banco de Machala	245.642	0
Total obligaciones con instituciones financieras, largo plazo	547.687	0

Corresponde a la porción no corriente de las obligaciones bancarias adquiridas durante el ejercicio 2017, las características de las obligaciones se muestran en la nota 16 de este informe.

NOTA 22.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS, LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Vinicio Jaramillo	510.000	0
Injosmat S.A.	2.717	2.717
Total cuentas por pagar relacionados, largo plazo	512.717	2.717

El saldo de la cuenta Vinicio Jaramillo, corresponde a un préstamo del Banco del Pichincha que se otorgó a nombre de la mencionada persona, cuyo flujo de efectivo fue utilizado por Edificar S.A. Las condiciones de pago están incluidas en el pagaré bancario respectivo.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 23.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Garantías	22.656	22.656
Depósitos a identificar	66.259	96.161
Total cuentas por pagar diversas	<u>88.915</u>	<u>118.817</u>

El saldo de la cuenta Depósitos a identificar continúa sujeto a investigación y su adecuada regularización.

NOTA 24.- PROVISIONES POR BENEFICIOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Jubilación Patronal	91.785	84.206
Desahucio	20.586	18.160
Total provision jubilación patronal y desahucio	<u>112.371</u>	<u>102.366</u>

Las provisiones por jubilación y desahucio son calculadas por profesionales actuarios y el movimiento del año 2017 ha sido el siguiente:

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Saldo al 31 dic. 2016	84.206	18.160
(-) Provisiones Canceladas	-1.820	-5.592
(+) Ajuste de Provisión 2017	9.399	8.018
Saldo al 31 dic. 2017	<u>91.785</u>	<u>20.586</u>

NOTA 25.- PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Pasivos por Impuestos Diferidos	0	363.355
Total pasivo por impuestos diferidos	<u>0</u>	<u>363.355</u>

El saldo total de impuestos diferidos originados por la revaluación de propiedad, planta y equipo, ha sido reversado contra Otros Resultados Integrales, debido principalmente a que el ente controlador no reconoce dicho pasivo diferido. El ajuste se ha realizado reversando su registro original.

NOTA 26. - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2017, el Patrimonio de los Accionistas ascendió a US \$ 3.613.685 y se compone como sigue:

Capital Social - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US \$ 300.000, dividido en cuarenta mil acciones de US \$ 1 cada una.

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 2017 la compañía ha constituido una Reserva Legal de US \$ 811.558.

Otros resultados integrales - Corresponde al ajuste por revaluación de activos por de Niifs. No pueden ser capitalizados y podrá ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía. La depreciación anual de los activos fijos revaluados se transfiere de Otros Resultados Integrales a Resultados Acumulados. Al 31 de diciembre de 2017 asciende a US \$ 1'650.789.

Resultados Acumulados - Al 31 de diciembre del 2017 se presenta US \$ 706.788 de utilidades no distribuidas correspondientes a años anteriores. Pueden capitalizarse, distribuirse o utilizarse en la absorción de pérdidas acumuladas.

Resultados del Ejercicio - Corresponde a utilidades o pérdidas obtenidas en el ejercicio auditado. Pueden capitalizarse, distribuirse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre del 2017 ascienden a US \$ 144.551

NOTA 27.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Sueldos y salarios	179.691	217.288
Aportes a la seguridad social	38.984	45.384
Beneficios sociales e indemnización	47.927	43.984
Planes de beneficios a empleados	65.114	111.213
Gastos oficinas	253.647	374.986
Otros gastos administrativos	301.647	248.643
Total gastos administrativos	887.010	1.041.498

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 28.- GASTOS DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Oficina 1201 edificio ABC	47.649	47.779
Adecuaciones	9.623	9.649
Muebles y enseres	4.138	4.311
Equipo de oficina	158	549
Maquinaria y equipo	39.698	42.590
Equipo de computación	797	1.317
Vehículo	5.255	12.323
Parqueaderos y bodegas edificio Almeria	1.200	1.207
Oficina 901 y parqueaderos	112.414	54.136
Amortización	3.938	4.365
Total gastos depreciación y amortización	224.869	178.228

NOTA 29.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2017</u>	<u>Dic. 2016</u>
Intereses	223.548	138.930
Comisiones	83	2.578
Gastos Bancarios-Multas	22.352	9.157
Total gastos financieros	245.982	150.665

NOTA 30. - IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando se considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Interna desde su fecha de constitución.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 30. – IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el periodo de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas, en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016.

Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2018 la tarifa impositiva será del 25%. En el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se incrementa la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales adicionales.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, los 3 puntos porcentuales adicionales a la tasa de impuesto a la renta se aplicarán sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Así mismo, se aplicará la tasa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales a toda la base imponible a la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

NOTA 30. - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones, hasta por un periodo de 5 años.

Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de impuesto a la renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien, y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la renta.

NOTA 30. - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta por 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

**NOTA 30. - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)**

Reformas tributarias

El 29 de diciembre de 2017, se promulgó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la cual incluye, entre otros, cambios en el Código Tributario, el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Las principales reformas tributarias son las siguientes:

Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LRTI)-

- Tasas del impuesto a la renta.

A partir del 1 de enero de 2018, la tasa de impuesto a la renta correspondiente a sociedades es del 25%. Sin embargo, la tasa impositiva aumentará en tres puntos porcentuales, en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la participación de los accionistas, socios, partícipes, beneficiarios o similares domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tasa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Anticipo de impuesto a la renta

Se establece el beneficio de devolución del anticipo pagado de impuesto a la renta, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Que la actividad del contribuyente se vea afectada de forma significativa;

Que el monto del anticipo pagado exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general;

Que el exceso sujeto a devolución no sea mayor a la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado, y;

Que el Servicio de Rentas Internas verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.

- Modificaciones en gastos deducibles para la determinación de impuesto a la renta- Pagos con la intervención de entidades del sistema financiero-

NOTA 30. - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

Se disminuye el límite relacionado con la obligación de utilizar el sistema financiero, en transacciones por valores superiores a los mil dólares de los Estados Unidos de América; para su deducibilidad en el cálculo del impuesto a la renta y la generación de crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado.

En aplicación a lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo 210 del 20 de noviembre del 2017, publicado en el Registro Oficial 135 del 7 de diciembre del 2017, en el que establecen las rebajas aplicables al cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta, en función al nivel de ingresos brutos generados en el año; la compañía, pudo haber accedido a la rebaja siempre y cuando sus operaciones hubiesen generado un impuesto causado en el ejercicio menor al anticipo calculado el año anterior. Dado que este supuesto no ocurrió, no fue posible aplicar rebaja alguna en la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta y por el contrario el impuesto causado ascendió a US \$ 111.028.

Al 31 de diciembre del 2017, la conciliación tributaria de la compañía se presenta de la siguiente manera:

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA
AÑO: 2017

UTILIDAD DEL EJERCICIO	300.680
(-) Participación trabajadores	-45.102
UTILIDAD DESPUES 15% PART.TRABAJAD.	255.578
Gastos No Deducibles	
(+) Provisión Cuentas Incobrables	176.061
(+) Multas e Intereses	38.091
(+) Sin Sustento	19.046
(+) Movilización	7.220
(+) Trámites	7.651
(+) Bonificaciones	1.026
TOTAL ANTES IMPUESTO A LA RENTA	504.671
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	-111.028
IMPUESTO A LA RENTA MÍNIMO	-82.332
(+) Anticipos IR	0
(+) Crédito Tributario Ejercicios Anteriores	127.750
(+) Retenciones en la fte 2017	81.363
VALOR DE IMPUESTO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	98.086

NOTA 31.- 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 32.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de este informe de auditoría externa, 29 de marzo 2018, de acuerdo a la información de la administración de la compañía no se han producido hechos relevantes que tengamos que revelar.

NOTA 33.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por Administración de la Compañía y por la Junta de Accionistas sin ninguna modificación.
