

ESTADOS FINANCIEROS

EDIFICORP S. A.

**Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2017
Con el Informe de los Auditores Independientes**

EDIFICORP S.A.

ÍNDICE

CONTENIDO

PÁGINA No

Informe de los Auditores Independientes	3-4
Estados Financieros	
Balances Generales Activos	5
Balances Generales Pasivos y Patrimonio	6
Estados de Pérdidas y Ganancias	7
Estados de Cambios en el Patrimonio	
de los Accionistas	8
Estados de Flujo de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10-26

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

EDIFICORP S. A.

Guayaquil, 24 de abril del 2018

1. Hemos Auditado los Estados Financieros adjuntos de **EDIFICORP S. A.** Al 31 de Diciembre del 2017, que comprenden el Estado de situación financiera y los correspondientes Estados de Resultados integrales, de cambios en el Patrimonio de los Accionistas, y de Flujos de Efectivo por los períodos comprendidos entre el 1 de Enero hasta el 31 de Diciembre del 2017, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

2. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la preparación y presentación de la administración de la Compañía **EDIFICORP S. A.** de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una certeza razonable pero no absoluta, de que los Estados Financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del Juicio del Auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los Estados Financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus Estados Financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía **EDIFICORP S. A.** Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de Auditoría.

Bases para calificar la Opinión

4. No se ha efectuado la medición al valor razonable de los terrenos y no se ha incluido la construcción al cierre de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017. Debe constar en Activos fijos el valor de la construcción. Las Normas Internacionales de Contabilidad establecen su medición al valor razonable menos los gastos de depreciación, por lo tanto no nos fue posible cuantificar los efectos si este ajuste se hubiera realizado.

Opinión

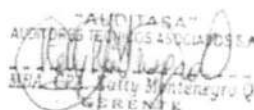
5. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo de bases para calificar la opinión, Los Estados Financieros mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **EDIFICORP S. A.** al 31 de Diciembre del 2017, Y, el desempeño de sus operaciones y sus Flujos de Efectivo por los periodos comprendidos en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Tal como se expresa en las notas y anexos, en los Estados Financieros que se adjuntan al presente Informe u opinión.

AUDITASA S.A.



SC-RNAE No 2-319

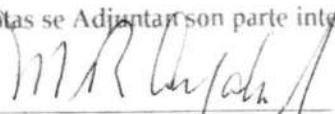


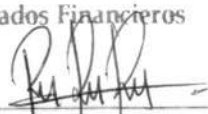
**CPA. KATTY MONTENEGRO Q. MBA.
GERENTE GENERAL**

EDIFICORP S. A.
BALANCE GENERAL ACTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Expresado en Dólares)

ACTIVO CORRIENTE	NOTAS	2017	2016
Caja - Bancos	3	23.908,60	19.365,26
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	14.224,67	1.691,06
Crédito Tributario	5	11.078,51	11.464,83
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		49.211,78	32.521,15
ACTIVO FIJO	6		
Terrenos		833.064,05	833.064,05
TOTAL DEL ACTIVO FIJO		833.064,05	833.064,05
INVERSIONES EN ACCIONES	7	22.110,00	0,00
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE		855.174,05	833.064,05
TOTAL DEL ACTIVO		904.385,83	865.585,20

Las Notas se Adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

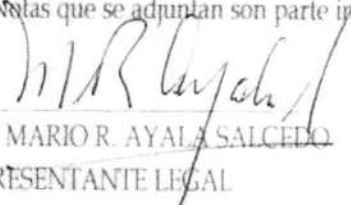

ING. MARIO R. AYALA SALCEDO
REPRESENTANTE LEGAL

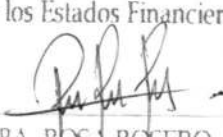

CBA. ROSA ROSERO
CONTADORA

EDIFICORP S. A.
BALANCE GENERAL PASIVO Y PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Expresado en Dólares)

PASIVO CORRIENTE	NOTAS	2017	2016
Cuentas y Documentos por Pagar	8	16.705,52	8.035,74
Provisiones y Beneficios Sociales	9	4.965,40	6.323,95
Otras Cuentas por Pagar	10	11.288,35	6.003,05
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		32.959,27	20.362,74
PASIVO A LARGO PLAZO	11	179.174,05	157.064,05
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		179.174,05	157.064,05
TOTAL PASIVO		212.133,32	177.426,79
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS			
Capital Social	12	1.400,00	1.400,00
Aporte de Accionistas Futura Capitalizaci		526.000,00	526.000,00
Reserva Legal		47,35	47,35
Reserva Facultativa		1.918,20	1.918,20
Reserva por Revalorizacion		148.404,38	148.404,38
Resultados Ejercicios Anteriores		10.388,50	-181,05
Resultado del Presente Ejercicio		4.094,08	10.569,53
TOTAL DEL PATRIMONIO		692.252,51	688.158,41
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		904.385,83	865.585,20

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

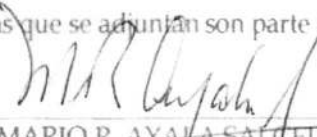

ING. MARIO R. AYALA SALCEDO
REPRESENTANTE LEGAL

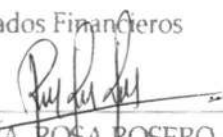

CBA. ROSA ROSERO
CONTADORA

EDIFICORP S.A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares)

	NOTAS	2017	2016
INGRESOS:		159.000,00	178.800,00
(-) COSTOS DE VENTA		-	-
UTILIDAD NETA		159.000,00	178.800,00
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		147.020,08	159.172,70
TOTAL DE GAST. DE ADM. Y VENTAS		147.020,08	159.172,70
UTILIDAD OPERACIONAL		11.979,92	19.627,30
GASTOS FINANCIEROS		95,31	138,45
UTILI. ANTES DE IMPUESTO Y PART.		11.884,61	19.488,85
PARTICIPACIÓN EMPLEADOS 15%		1.782,69	2.923,33
IMPUESTO A LA RENTA	13	6.007,84	5.995,99
UTILIDAD DEL EJERCICIO		4.094,08	10.569,53

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros


ING. MARIO R. AYALA SALCEDO
REPRESENTANTE LEGAL


CBA. ROSA ROSERO
CONTADORA

EDIFICORP S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en Dólares)

	AF. DE ACCION.			RESERVA		UTILIDAD	PERDIDA	UTILIDAD	
	CAPITAL	UT. ACUM.	RESERVA	RESERVA	FOR	EJERCICIOS	EJERCICIOS	VO PERDIDA	
	SOCIAL	DE CAPITAL	LEGAL	INACUMULATIVA	REVALORIZACION	ANTERIORES	ANTERIORES	EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 - DIC - 15	1,400.00	526,000.00	47.15	1,915.20	148,404.15	41,491.75	-47,595.14	1,922.14	677,545.55
REVALORIZACION DE ACCIONES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
REVALORIZACION DE ACCIONES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO PRESENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SALDO AL 31 - DIC - 16	1,400.00	526,000.00	47.15	1,915.20	148,404.15	47,414.09	-47,595.14	10,569.53	685,155.41
REVALORIZACION DE ACCIONES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO PRESENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SALDO AL 31 - DIC - 17	1,400.00	526,000.00	47.15	1,915.20	148,404.15	57,981.64	-47,595.14	10,941.08	692,352.51

ING. MARIO R. AYALA SAICEDO
REPRESENTANTE LEGAL

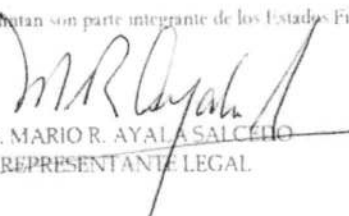
CBA ROSA ROSEIRO
CONTADOR GENERAL

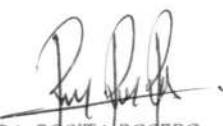
EDIFICORP S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
EXPRESADO EN DÓLARES

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

	2017
Utilidad del ejercicio	4.094,08
Cambios en Activos y Pasivos:	
Aumento (Disminución) en Cuentas por Cobrar	12.533,61
Aumento del Crédito Tributario	386,32
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	13.955,09
Refinanciamiento de Cuentas por pagar	
Aumento (Disminución) en Gastos acumulados por Pagar Soc. Fiscales	1.358,54
TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	449,26
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	4.543,34
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Inversiones en Acciones	22.110,00
TOTAL ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	- 22.110,00
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Aumento del Pasivo a Largo Plazo	22.110,00
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	22.110,00
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
Disminución del efectivo durante el año	4.543,34
Saldo del efectivo al inicio del año	19.365,26
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	23.908,60

Las notas que se Adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros


ING. MARIO R. AYALA SALCEDO
REPRESENTANTE LEGAL


CBA. ROSITA ROSERO
CONTADOR

