

**ESTADOS FINANCIEROS**

**EDIFICORP S. A.**

**Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2018  
Con el Informe de los Auditores Independientes**

## **EDIFICORP S.A.**

### **ÍNDICE**

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁGINA No</b>
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, 14 de abril del 2019

1. Hemos Auditado los Estados Financieros adjuntos de **EDIFICORP S. A.** Al 31 de Diciembre del 2018, 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 2018, 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. La compañía ha efectuado la medición al valor razonable de uno de los terrenos y se ha incluido la construcción al cierre de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018. Las Normas Internacionales de Contabilidad establecen su medición al valor razonable.

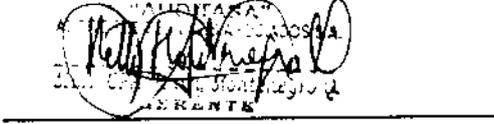
#### **Opinión**

5. En nuestra opinión, Los Estados Financieros mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **EDIFICORP S. A.** al 31 de Diciembre del 2018, Y, el desempeño de sus operaciones y sus Flujos de Efectivo por los períodos 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.**

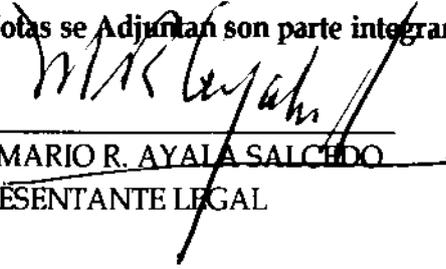
  
No. SC-RNAE - 319

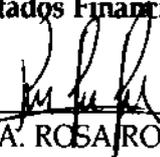
  
CPA. KATTY MONTENEGRO Q. MBA.  
GERENTE GENERAL

**EDIFICORP S. A.**  
**BALANCE GENERAL ACTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caja - Bancos	3	29.397,96	23.908,60
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	11.465,03	14.224,67
Crédito Tributario	5	<u>6.694,59</u>	<u>11.078,51</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>47.557,58</b>	<b>49.211,78</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>6</b>		
Terrenos		1.061.486,05	833.064,05
Edificios		448.770,79	0,00
Depreciación de Activos Fijos		<u>-22.438,62</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO FIJO</b>		<b>1.487.818,22</b>	<b>833.064,05</b>
<b>INVERSIONES EN ACCIONES</b>	<b>7</b>	<b>0,00</b>	<b>22.110,00</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.487.818,22</b>	<b>855.174,05</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>1.535.375,80</b>	<b>904.385,83</b>

Las Notas se Adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

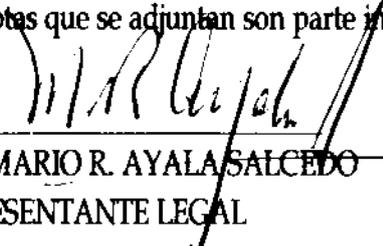
  
\_\_\_\_\_  
ING. MARIO R. AYALA SALCEDO  
REPRESENTANTE LEGAL

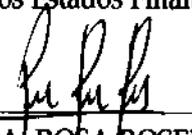
  
\_\_\_\_\_  
CBA. ROSA ROSERO  
CONTADORA

**EDIFICORP S. A.**  
**BALANCE GENERAL PASIVO Y PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Cuentas y Documentos por Pagar	8	4.213,83	16.705,52
Provisiones y Beneficios Sociales	9	3.728,87	4.965,40
Otras Cuentas por Pagar	10	<u>279,67</u>	<u>11.288,35</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.222,37</b>	<b>32.959,27</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	11	<u>157.064,05</u>	<u>179.174,05</u>
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>157.064,05</b>	<b>179.174,05</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>165.286,42</b>	<b>212.133,32</b>
<b>PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>			
Capital Social	12	1.400,00	1.400,00
Aporte de Accionistas Futura Capitalizacion		526.000,00	526.000,00
Reserva Legal		456,76	47,35
Reserva Facultativa		1.918,20	1.918,20
Reserva por Revalorizacion		825.597,17	148.404,38
Resultados Ejercicios Anteriores		14.073,17	10.388,50
Resultado del Presente Ejercicio		<u>644,08</u>	<u>4.094,08</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>1.370.089,38</b>	<b>692.252,51</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.535.375,80</b>	<b>904.385,83</b>

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

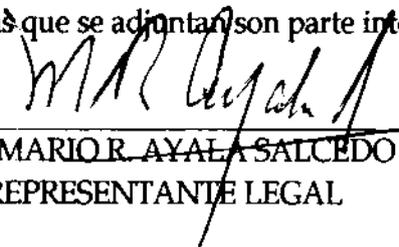
  
ING. MARIO R. AYALA SALCEDO  
REPRESENTANTE LEGAL

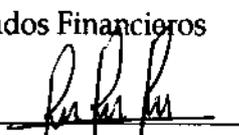
  
CBA ROSA ROSERO  
CONTADORA

**EDIFICORP S. A.**  
**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

	NOTAS	2018	2017
<b>INGRESOS:</b>	13	107.000,00	159.000,00
<b>(-) COSTOS DE VENTA</b>		-	-
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u>107.000,00</u>	<u>159.000,00</u>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		105.820,07	147.020,08
<b>TOTAL DE GAST. DE ADM. Y VENTAS</b>		<u>105.820,07</u>	<u>147.020,08</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		1.179,93	11.979,92
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		93,75	95,31
<b>UTIL. ANTES DE IMPUESTO Y PART.</b>		<u>1.086,18</u>	<u>11.884,61</u>
<b>PARTICIPACIÓN EMPLEADOS 15%</b>		162,93	1.782,69
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	14	279,17	6.007,84
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<u><u>644,08</u></u>	<u><u>4.094,08</u></u>

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

  
 \_\_\_\_\_  
 ING. MARIO R. AYALA SALCEDO  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 \_\_\_\_\_  
 CBA. ROSA ROSERO  
 CONTADORA

# AUDITASA S. A.

AUDITORES TÉCNICOS ASOCIADOS S. A. (AUDITASA)  
AUDITORIA, ADMINISTRACIÓN, CONTABILIDAD, FINANZAS

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

(Expresado en Dólares)

	AP. DE ACCION.		RESERVA		RESERVA POR REVALORIZACIÓN	UTILIDAD		PÉRDIDA		UTILIDAD Y/O PÉRDIDA EJERCICIO	TOTAL
	CAPITAL SOCIAL	FUT. AUM. DE CAPITAL	LEGAL	FACULTATIVA		EJERCICIOS ANTERIORES	EJERCICIOS ANTERIORES	EJERCICIOS ANTERIORES	EJERCICIOS		
<b>SALDO AL 31 - DIC - 16</b>	<b>1.400,00</b>	<b>526.000,00</b>	<b>47,35</b>	<b>1.918,20</b>	<b>148.404,38</b>	<b>47.416,09</b>	<b>-47.595,14</b>	<b>10.569,53</b>	<b>648.158,41</b>		
TRANSFER. DE UTILIDAD NETA 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.569,55	0,00	-10.569,50	0,02		
UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.094,08	4.094,08		
<b>SALDO AL 31 - DIC - 17</b>	<b>1.400,00</b>	<b>526.000,00</b>	<b>47,35</b>	<b>1.918,20</b>	<b>148.404,38</b>	<b>57.983,64</b>	<b>-47.595,14</b>	<b>4.894,08</b>	<b>692.252,51</b>		
TRANSFER. DE UTILIDAD NETA 2017	0,00	0,00	409,41	0,00	0,00	3.684,67	0,00	-4.094,08	0,00		
SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN TERRENO	0,00	0,00	0,00	0,00	228.422,00	0,00	0,00	0,00	228.422,00		
SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN EDIFICIO	0,00	0,00	0,00	0,00	448.770,79	0,00	0,00	0,00	448.770,79		
UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	644,08	644,08		
<b>SALDO AL 31 - DIC - 18</b>	<b>1.400,00</b>	<b>526.000,00</b>	<b>456,76</b>	<b>1.918,20</b>	<b>825.597,17</b>	<b>61.668,31</b>	<b>-47.595,14</b>	<b>644,08</b>	<b>1.370.069,38</b>		

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

ING. MARIO R. AYALA SALCEDO  
REPRESENTANTE LEGAL

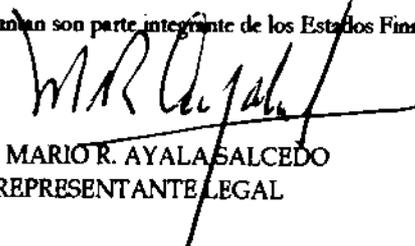
CBA. ROSA ROSERO  
CONTADOR GENERAL

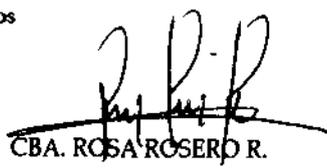
**EDIFICORP S. A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**  
**EXPRESADO EN DÓLARES**

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

	2018	2017
Utilidad del ejercicio	644,08	4.094,08
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo</b>		
<b>Proveniente de Actividades de Operación</b>		
Depreciación	22.438,62	-
<b>Total de Ajustes</b>	<u>23.082,70</u>	<u>4.094,08</u>
<b>Cambios en Activos y Pasivos:</b>		
Aumento (Disminución) en Cuentas por Cobrar	2.759,64	- 12.533,61
Aumento del Crédito Tributario	4.383,92	386,32
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	-	23.500,37
Refinanciamiento de Cuentas por pagar	-	-
Aumento (Disminución) en Gastos acumulados por Pagar Soc. Fiscales	-	1.236,53
<b>TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<u>- 17.593,34</u>	<u>449,26</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<u>5.489,36</u>	<u>4.543,34</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversiones en Acciones	22.110,00	- 22.110,00
<b>TOTAL ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>22.110,00</u>	<u>- 22.110,00</u>
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión</b>		
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aumento del Pasivo a Largo Plazo	-	22.110,00
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<u>- 22.110,00</u>	<u>22.110,00</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Disminución del efectivo durante el año	5.489,36	4.543,34
Saldo del efectivo al inicio del año	23.908,60	19.365,26
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>29.397,96</u>	<u>23.908,60</u>

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

  
 ING. MARIO R. AYALA SALCEDO  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
 CBA. ROSA ROSERO R.  
 CONTADOR