

**ESTADOS FINANCIEROS**

**EDIFICORP S. A.**

**Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2019  
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	10-25

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Miembros del Directorio y Accionistas de**

**EDIFICORP S. A.**

Guayaquil, 30 de abril del 2020

1. Hemos Auditado los Estados Financieros adjuntos de **EDIFICORP S. A.** Al 31 de Diciembre del 2019, 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 el período comprendido entre el 1 de Enero hasta el 31 de Diciembre del 2019, 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 2019. 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 2019, 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



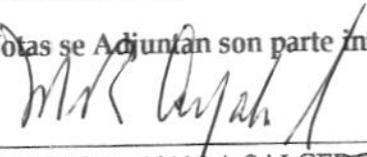
**CPA. KATTY MONTENEGRO Q. MBA.**  
**GERENTE GENERAL**

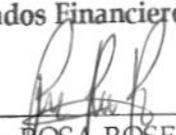


**EDIFICORP S. A.**  
**BALANCE GENERAL ACTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
**(Expresado en Dólares)**

ACTIVO CORRIENTE	NOTAS	2019	2018
Caja - Bancos	3	3.411,99	29.397,96
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	5.141,26	11.465,03
Crédito Tributario	5	<u>6.370,67</u>	<u>6.694,59</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>14.923,92</b>	<b>47.557,58</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>6</b>		
Terrenos		1.092.851,05	1.061.486,05
Edificios		448.770,79	448.770,79
Depreciación de Activos Fijos		<u>-43.007,52</u>	<u>-22.438,62</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO FIJO</b>		<b>1.498.614,32</b>	<b>1.487.818,22</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.498.614,32</b>	<b>1.487.818,22</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>1.513.538,24</b>	<b>1.535.375,80</b>

Las Notas se Adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

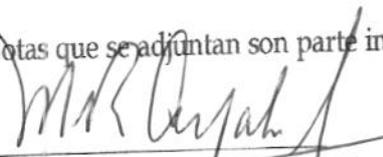
  
\_\_\_\_\_  
ING. MARIO R. AYALA SALCEDO  
REPRESENTANTE LEGAL

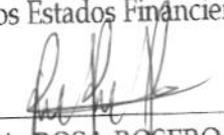
  
\_\_\_\_\_  
CBA. ROSA ROSERO  
CONTADORA

**EDIFICORP S. A.**  
**BALANCE GENERAL PASIVO Y PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
**(Expresado en Dólares)**

PASIVO CORRIENTE	NOTAS	2019	2018
Cuentas y Documentos por Pagar	7	1.152,53	4.213,83
Provisiones y Beneficios Sociales	8	5.082,50	3.728,87
Otras Cuentas por Pagar	9	5.974,10	924,42
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>12.209,13</b>	<b>8.867,12</b>
PASIVO A LARGO PLAZO	10	131.365,00	157.064,05
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>131.365,00</b>	<b>157.064,05</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>143.574,13</b>	<b>165.931,17</b>
<b>PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>			
Capital Social	11	1.400,00	1.400,00
Aporte de Accionistas Futura Capitalizacion		526.000,00	526.000,00
Reserva Legal		456,76	456,76
Reserva Facultativa		1.918,20	1.918,20
Reserva por Revalorizacion		825.597,17	825.597,17
Resultados Ejercicios Anteriores		14.072,50	14.073,17
Resultado del Presente Ejercicio		519,48	-0,67
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>1.369.964,11</b>	<b>1.369.444,63</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.513.538,24</b>	<b>1.535.375,80</b>

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

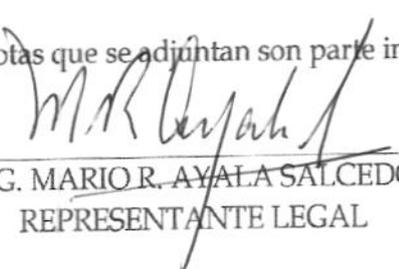
  
ING. MARIO R. AYALA SALCEDO  
REPRESENTANTE LEGAL

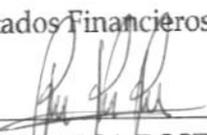
  
CBA. ROSA ROSERO  
CONTADORA

**EDIFICORP S. A.**  
**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**(Expresado en Dólares)**

	NOTAS	2019	2018
INGRESOS:	12	114.000,00	107.000,00
(-) COSTOS DE VENTA		0,00	0,00
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u>114.000,00</u>	<u>107.000,00</u>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		108.575,10	105.820,07
<b>TOTAL DE GAST. DE ADM. Y VENTAS</b>		<u>108.575,10</u>	<u>105.820,07</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<u>5.424,90</u>	<u>1.179,93</u>
GASTOS FINANCIEROS		0,00	93,75
OTROS INGRESOS		2.211,96	0,00
<b>UTILI. ANTES DE IMPUESTO Y PART.</b>		<u>7.636,86</u>	<u>1.086,18</u>
PARTICIPACIÓN EMPLEADOS 15%		1.145,53	162,93
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>6.491,33</u>	<u>923,25</u>
IMPUESTO A LA RENTA	13	5.971,85	923,92
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<u><u>519,48</u></u>	<u><u>-0,67</u></u>

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

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

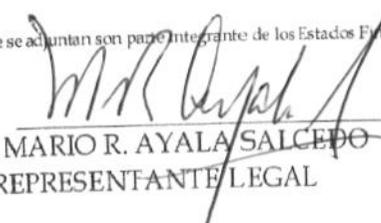
  
\_\_\_\_\_  
CBA, ROSA ROSERO  
CONTADORA

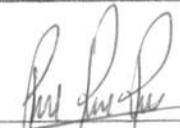
**EDIFICORP S. A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

(Expresado en Dólares)

	CAPITAL SOCIAL	AP. DE ACCION. FUT. AUM. DE CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA POR REVALORIZACIÓN	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	PÉRDIDA EJERCICIOS ANTERIORES	UTILIDAD Y/O PÉRDIDA EJERCICIO	TOTAL
<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>4.094,08</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 EJERCICIO 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,67	-0,67
<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>-0,67</b>	<b>1.369.444,63</b>
TRANSFER. DE UTILIDAD NETA 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,67	0,67	0,00
UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	519,48	519,48
<b>SALDO AL 31 - DIC - 19</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>-47.595,81</b>	<b>519,48</b>	<b>1.369.964,11</b>

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

  
ING. MARIO R. AYALA SALCEDO  
REPRESENTANTE LEGAL

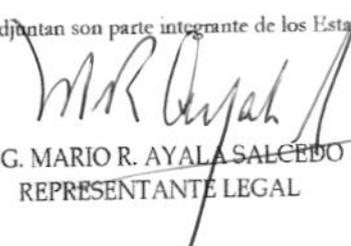
  
CBA ROSA ROSERO  
CONTADOR GENERAL

**EDIFICORP S. A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
**EXPRESADO EN DÓLARES**

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

	2019	2018
Utilidad del ejercicio	519,48	0,67
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo Proveniente de Actividades de Operación		
Depreciación	20.568,90	22.438,62
<b>Total de Ajustes</b>	<b>21.088,38</b>	<b>22.437,95</b>
<b>Cambios en Activos y Pasivos:</b>		
Aumento (Disminución) en Cuentas por Cobrar	6.323,77	3.404,39
Aumento del Crédito Tributario	323,92	4.383,92
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	- 1.707,67	- 23.500,37
Aumento (Disminución) en Gastos acumulados por Pagar Soc. Fiscales	5.049,68	- 1.236,53
<b>TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>9.989,70</b>	<b>- 16.948,59</b>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>31.078,08</b>	<b>5.489,36</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversiones en Acciones	-	22.110,00
<b>TOTAL ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>22.110,00</b>
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión</b>		
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aumento del Pasivo a Largo Plazo	- 25.699,05	- 22.110,00
Adquisición de Activo Fijo	- 31.365,00	-
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<b>- 57.064,05</b>	<b>- 22.110,00</b>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Disminución del efectivo durante el año	- 25.985,97	5.489,36
Saldo del efectivo al inicio del año	29.397,96	23.908,60
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>3.411,99</b>	<b>29.397,96</b>

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

  
ING. MARIO R. AYALA SALCEDO  
REPRESENTANTE LEGAL

  
CBA. ROSA ROSERO R.  
CONTADOR