

AUDITASA S. A.

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

EDIFICORP S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA

La Compañía **EDIFICORP S. A.** se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 10 de mayo del 1994 inicia sus actividades operativas con un capital de diez millones de sucres. Sus objetivos son: Actividades de Administración de bienes inmuebles y Asesoría de investigación de mercado y comercialización Interna.

Objeto social

Actividades de Administración de Bienes Inmuebles, y,
Asesoría de Investigación de Mercado y Comercialización Interna.

Operación principal

Compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso sala de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terreno; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados y sin amueblar.

La Compañía está ubicada en Guayas/ Guayaquil/ Tarqui Av. Carlos julio Arosemena No. 23 calle Tercera Mz. 2, Km. 2,5.

El Registro Único de Contribuyentes de la Compañía es: N° 0991293264001.

La Compañía tiene una duración de cincuenta años, a partir de la inscripción en el Registro Mercantil, su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil.

2.- RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se resumen las principales políticas, principios y /o prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos Estados Financieros salvo que se indique lo contrario.

El capital de trabajo es positivo puesto que su Activo Corriente es mayor a su Pasivo Corriente:

USD\$ 49211,78.521,15- USD\$ 32.959,27= USD\$ 16.252,50



Aprobación de los Estados de Situación Financiera por el año terminado al 31 de Diciembre del 2017, con fecha 05 de Febrero del 2018.

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, el personal total de la compañía alcanza 7 y 7 empleados respectivamente.

a.- Bases de preparación de Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido preparados con las Normas Internacionales conforme a los Principios de Contabilidad, Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD) que han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción, excepto por ciertas propiedades que son medidas a su valor razonable, tal como se explica en las políticas contables incluidas en estas notas. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los Activos.

b.- Traducción de moneda Extranjera.

b.1.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas de los Estados de Situación Financiera de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los Estados de Situación Financiera se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Los Estados de Situación Financiera adjuntos están expresados en dólares estadounidenses.

b.2.- Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

Además la Compañía **EDIFICORP S. A.** ha realizado las enmiendas con la aplicación efectiva de las NIIF, excepto por lo detallado en las bases para calificar la opinión. Por lo tanto no se percibe un impacto significativo en los Estados Financieros del ejercicio de su aplicación inicial.

c.- Información Financiera por segmentos La Administración de la Compañía **EDIFICORP S. A.** monitorea el negocio, el que considera desde una perspectiva positiva de mercado que sus productos de Administración de bienes inmuebles y Asesoría de investigación de mercado y comercialización Interna.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

n.2.- Provisiones para obligaciones por beneficio definido: El valor presente de las provisiones por obligaciones por beneficios a definidos, depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

n.3.- Propiedades, plantas y equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año

o Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la **COMPAÑÍA EDIFICORP S.A.** Mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	<u>CALIFICACIÓN</u>	
<u>ENTIDAD FINANCIERA</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Produbanco	AAA-	AAA-
Banco Pacifico	AAA-	AAA-

p Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, La **COMPAÑÍA EDIFICORP S.A.** se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la **COMPAÑÍA EDIFICORP S.A.** remanentes a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los siguientes:

AUDITASA S. A.

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

q Categorías de Instrumentos Financieros

CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

<u>CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS</u>	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>CORRIENTE</u>	<u>NO CORRIENTE</u>	<u>CORRIENTE</u>	<u>NO CORRIENTE</u>
	<u>USD \$</u>	<u>USD \$</u>	<u>USD \$</u>	<u>USD \$</u>
<u>ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO</u>				
Efectivo y Equivalente de Efectivo	23.908,60		19.365,26	
<u>ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO</u>				
Cuentas por Cobrar Comerciales				
Cuentas por Cobrar Entidades Relacionadas	2.326,75		1.266,06	
Otras Cuentas por Cobrar	11.897,97		425,00	
TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS	38.133,27	-	21.056,32	-
<u>PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO</u>				
Prestamos a Entidades Financieras				
Ctas por Pagar Com. y Otras Ctas por Pagar	643,18		602,33	
Ctas por Pagar a ent. Relacionadas	32.316,10	157.064,05	19.760,40	157.064,05
TOTAL DE PASIVOS FINANCIEROS	32.959,28	157.064,05	20.362,73	157.064,05

r Inflación

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el índice general de los precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL</u>	<u>% DE INFLACIÓN</u>
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	-0,20%

AUDITASA S.A.

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

3. CAJA - BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 se presentaron los siguientes saldos:

	CUENTA No.	2017	2016
Banco Produbanco Cta. Cte.	2006117372	20.666,46	10.115,59
Banco del Pacífico	277590-5	3.242,14	9.249,67
TOTAL BANCOS		23.908,60	19.365,26

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Cuenta presentó los siguientes saldos:

	2017	2016
Varios Préstamos a Empleados	1.340,08	425,00
Total Préstamos a Empleados	1.340,08	425,00
Mario Rafael Ayala Salcedo	2.326,75	1.266,06
Total Préstamos a Relacionados	2.326,75	1.266,06
Genvital S.A.	9.900,00	0,00
Produbanco	657,84	0,00
Total Anticipos a Proveedores	10.557,84	0,00
TOTAL CUENTAS Y DOC. POR COBRAR	14.224,67	1.691,06

5. CRÉDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, en este rubro se presentaron los siguientes saldos:

	2017	2016
Anticipo de Impuesto a la Renta	3.529,68	3.996,00
Credito Tributario Renta	7.548,83	7.468,83
TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO	11.078,51	11.464,83

ALDIATSA S.A.

AUDITORES TECNICOS ASOCIADOS S.A. (ALDIATSA)
AL DIFECTORIA ADMINISTRACION FINANCIAS FIJACION DE PRECIOS

6.-PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Durante el ejercicio contable del 2017 y 2016 los principales movimientos en las cuentas de Activos Fijos son los siguientes:

EDIFICORP S.A.

CONCEPTOS	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	ADQUISICIONES DE ENERO A DICIEMBRE	RETIRO, BAJAS, RECLAS.O VENTAS	GASTO DEPRECIACIÓN HASTA 2016	GASTO DEPRECIACIÓN HASTA 2017	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
TERRENOS	833,064.05	-	-	-	-	833,064.05
(-) DEPREC. DE ACT FIJOS	833,064.05	-	-	-	-	833,064.05
TOTAL ACTIVO FIJO	833,064.05	-	-	-	-	833,064.05

INC. MARIO R. AYALA SANCHEZ
REPRESENTANTE LEGAL

GRACIA ROSERO
CONTADOR GENERAL

7. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Cuenta presentó los siguientes saldos:

	2017	2016
EDICIONES DIGITALES EDICTAL S.A.	22.110,00	0,00
TOTAL INVERSIONES EN ACCIONES	22.110,00	0,00

Hemos verificado los accionistas en la empresa EDICIONES DIGITALES EDICTAL S.A. y lo detallado es esta nota es lo que corresponde a las acciones de la empresa mencionada, EDIFICORP S.A. es propietaria de 552.750 acciones a USD \$ 0,04.

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, presentó los siguientes saldos:

	2017	2016
Ing. Mario Rafael Ayala	16.062,35	7.433,41
Cuentas por Pagar Accionista	16.062,35	7.433,41
Proveedores Locales	643,18	602,33
Total Proveedores Locales	643,18	602,33
TOTAL CUENTAS Y DOC. POR PAGAR	16.705,53	8.035,74

9. PROVISIONES Y BENEFICIOS SOCIALES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Cuenta presentó los siguientes saldos:

	2017	2016
15% Participación de Utilidades	1.782,69	2.923,32
Fondo de Reserva	70,52	180,82
Vacaciones	438,60	6,10
Décimo Cuarto Sueldo	1.805,35	1.961,60
Décimo Tercer Sueldo	259,99	659,99
aportes al IESS	567,00	549,91
Otras Provis. Y Benef. Sociales	41,25	42,20
TOTAL PROVIS. Y BENEF. SOCIALES	4.965,40	6.323,95

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El Rubro de otras cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, presentó los siguientes saldos:

	2017	2016
Impuesto a la Renta por Pagar	6.007,85	5995,99
Retencion en la Fuente 1%	0,00	4,94
Retencion en la Fuente 2%	0,50	2,12
Iva por Pagar	5.280,00	0,00
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	11.288,35	6.003,05

11. PASIVOS A LARGO PLAZO

El Rubro de Pasivos a Largo Plazo al 31 de diciembre del 2017 y 2016, presentaron los siguientes saldos:

	2017	2016
MARIO RAFAEL AYALA	157.064,05	157.064,05
CUENTA POR PAGAR ACCIONISTA	157.064,05	157.064,05
Ediciones Digitales EDICTAL S.A.	22.110,00	0,00
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	22.110,00	0,00
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	179.174,05	157.064,05

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017, la Cuenta Capital Social de la **COMPAÑÍA EDIFICORP S.A.** se presentó de la siguiente manera:

IDENTIFICACIÓN	NOMBRE SOCIOS	NACIONALIDAD	TIPO DE INVERSIÓN	CAPITAL
0907742274	AYALA SALCEDO MARIO RAFAEL	ECUADOR	NACIONAL	700,00
0911656106	FORERO ORDONEZ MARIA LORENA	ECUADOR	NACIONAL	700,00
CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA (USD) \$:				1.400,00

La Compañía cuenta con 35.000 acciones a USD\$ 0,04 cada Acción

13. VENTAS NETAS

VENTAS 0%	30.000,00	2017
VENTAS 12%	129.000,00	2016
INGRESOS NETOS	159.000,00	178.800,00

14. IMPUESTO A LA RENTA

Las conciliaciones preparadas por la compañía para establecer el Impuesto a la Renta causado Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta presentó los siguientes saldos:

Utilidad antes de part de trabajadores	11.884,61	2017
Menos		
15% participación de trabajadores	-1.782,69	
Mas		
Gastos no Deducibles	17.206,44	
Pérdida sujeta a Amortización	27.308,36	
Impuesto a la Renta 22% y 22%	6.007,84	
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la Renta 2017 y 2016		
Impuesto a la renta Calculado	5.817,68	
Anticipo de Impuesto causado para los años 2017 y 2016	6.007,84	
Impuesto a la Renta Causado mayor al Calculado	6.007,84	
	5.995,99	3.725,54
	5.995,99	5.995,99

15. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integrales, Estado de Cambio en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Nota a los Estados Financieros) Han sido aprobados por la Gerencia General y por la Junta General de Accionistas, firmados por el Gerente General y el Contador.

AUDITASA S. A.

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

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos Estados Financieros (24 de abril del 2018), no se produjeron eventos significativos para la Administración de la Compañía SONINO S.A., que hayan ocasionado o sufrido algún efecto significativo sobre dichos Estados Financieros, o que se requiera de ellos revelación alguna.

