

**VELASQUEZ SOLORZANO  
CONSTRUCTORA CIA. LTDA.  
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA  
PERIODO 2018-2019**

Oficio N° 0078-TOA-2020  
Esmeraldas, junio 28 del 2020

Señor  
WAGNER EDUARDO VELASQUEZ SOLORZANO  
**GERENTE VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA.LTDA.**  
Ciudad. -

De mis consideraciones.

Por medio del presente, me permito remitir a usted, el DICTAMEN DE AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS del periodo 2019, efectuada a la empresa que acertadamente dirige.

Agradeciéndole por la confianza deposita en nuestra firma, me suscribo de usted.

Atentamente,



Ing. Com. CPA. Teresa Ortiz Angulo  
AUDITORA EXTERNA Y CONSULTORA

TERESA DE JESUS ORTIZ ANGULO (TOA) AUDITORA EXTERNA Y CONSULTORA

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LOS SEÑORES SOCIOS DE LA COMPAÑÍA VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**

### ***Informe de los Auditores Independientes***

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos efectuado una auditoría al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, estado de flujos de efectivo y el de evolución en el patrimonio, así como el resumen de políticas significativas y otras notas aclaratorias por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 de la compañía VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

### **Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros**

2. La administración es responsable de la preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación de los estados financieros que queden libres de representaciones erróneas de importancia relativa o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es de expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que plantéemos y desempeñemos la auditoría para que sea razonable sobre si los estados financieros están libres de presentación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA. LTDA., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiadas en las circunstancias, Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía Velásquez Solórzano Constructora Cía. Ltda. para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que Velásquez Solórzano Constructora Cía. Ltda. no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de

la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la empresa una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
  - Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo de la Administradora de Velásquez Solórzano Constructora Cía. Ltda. determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.
- 5.- Enfatizamos que de acuerdo con las NIIFs, únicamente un juego completo de estados financieros que incluyan el estado de situación financiera y a los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, conjuntamente con información financiera comparativa, notas y otra información explicativa, puede proporcionar una presentación razonable de la situación financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Opinión**

6. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos significativas, la situación financiera de VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Independencia**

Somos independientes de Velásquez Solórzano Constructora Cía. Ltda. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual del Gerente General, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de Velásquez Solórzano Constructora Cía. Ltda., no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

7. Mediante Resolución No. 06.Q. IC1003 del 21 de agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.

### **Informes sobre otros requisitos legales y reguladores**

Nuestras opiniones adicionales, establecidas en la Resolución No. NAC-DGER 2006-0214 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

**Atentamente,**



Ing. Teresa Ortiz Angulo  
**AUDITOR EXTERNO**  
**REGISTRO RNAE N° 641**

Esmeraldas, 28 de junio del 2020

**VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA.LTDA.  
ESTADO DE SITUACION FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019**

	dic-19		dic-18		VARIACION		Notas
					Dic-19 a Dic-19	Dic-19 a Dic-18	
<b>Activos</b>							
El efectivo y sus equivalentes	96.498,36	3%	38.498,72	1%	58.000	60%	A.1
Cuentas y documentos por cobrar	635.230,05	18%	559.282,12	21%	75.948	100%	B
Anticipo por Impuestos Corrientes	9.119,77	0%	8.833,11	0%	287	100%	C
Inventarios	2.805.591,89	78%	1.950.767,39	74%	854.825	30%	D
Servicios y otros pagos anticipados	0,00	0%	0,00	0%	0	0%	E
Otros Activos Corrientes	0,00	0%	0,00	0%	0	0%	F
Muebles y enseres	999,82	0%	196,33	0%	803	0%	G
Equipos de computación	1.761,51	0%	1.761,51	0%	0	0%	G
Maquinarias y Equipo	219.723,98	6%	219.723,98	8%	0	100%	G
Otras propiedades, plantas y equipos	17.013,29	0%	15.353,02	1%	1.660	200%	G
Depreciación activos fijos	-185.432,03	-5%	-149.679,98	-6%	-35.752	0%	G
Software contable	2.600,00	0%	2.600,00	0%	0	100%	G
Amortización acumulada software contable	-557,56	0%	-141,56	0%	-416	200%	G
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3.602.549,08</b>	<b>100%</b>	<b>2,647194,64</b>	<b>100%</b>	<b>955.354</b>	<b>27%</b>	
<b>Pasivos</b>							
Cuentas y Documentos por pagar comerciales no relacionadas locales	30.608,56	1%	41.485,86	2%	10.877	100%	H
Obligaciones con el IESS	1.844,63	0%	2.364,69	0%	520	200%	H
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes relacionadas locales	1.923,04	0%	0,00	0%	1.923	400%	H
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes no relacionadas locales	1.418,15	0%	4.599,14	0%	3.181	0%	H
Otros Pasivos Corrientes por beneficios a empleados	30.813,70	1%	2.155,11	0%	28.659	0%	H
Pasivos por ingresos diferidos	420.700,25	12%	18.150,00	1%	402.550	100%	H
Obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes no relacionadas locales	3.000.000,00	83%	2.300.000,00	87%	700.000	100%	I
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3.487.308,33</b>	<b>97%</b>	<b>2.368.754,80</b>	<b>89%</b>	<b>1.118.554</b>	<b>32%</b>	

<u>Patrimonio</u>							
Capital	300.400,00	8%	300.400	11%	-	0%	J
Ganancias Acumuladas	83.433,27	2%	83.790	3%	357	0%	J
Pérdidas acumuladas	-105.750,36	-3%	0	0%	105.750	100%	J
Ganancia neta del periodo	0,00	0%	0	0%	-	200%	J
Pérdida neta del periodo	-162.842,16	-5%	-105.750	-4%	57.092	300%	J
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>115.240,75</b>	<b>3%</b>	<b>278.440</b>	<b>11%</b>	<b>163.199</b>	<b>142%</b>	<b>J</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>3.602.549,08</b>	<b>100%</b>	<b>2.647.195</b>	<b>100%</b>	<b>955.354</b>	<b>27%</b>	

  
Ing. Wagner Eduardo Velásquez Solórzano  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Jonás Charcopa  
CONTADOR

**VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA.LTDA.  
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
DEL 1 DE ENERO DEL 2019 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Cuentas	dic-19		dic-18		Dic-19 a Dic-18		Notas
					Variación	%	
<b>VENTAS</b>							
Ventas grabadas 12% Servicios Prestados	0	0%	83.013	99%	-83.013	-100%	K
Otros ingresos	1.685	100%	955	1%	730	-100%	K
<b>TOTAL VENTAS NETAS Y OTROS INGRESOS</b>	<b>1.685</b>	<b>100%</b>	<b>83.969</b>	<b>100%</b>	<b>-82.283</b>	<b>4882%</b>	
<b>COSTOS Y GASTOS</b>							<b>L</b>
Costos de producción	0	0%	0	0%	-	-100%	L
<b>Gastos Operacionales</b>							<b>L</b>
Gastos Administrativos	152.818	9067%	178.385	94%	-25.567	-17%	L
Gastos de ventas	0	0%	10.676	6%	-10.676	-100%	L
Gastos financieros	474	28%	658	0%	184	0%	L
Otros gastos	11.235	667%	0	0%	11.235	0%	L
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>164.528</b>	<b>9762%</b>	<b>189.719</b>	<b>100%</b>	<b>-25.192</b>	<b>-15%</b>	<b>L</b>
<b>Total costos y gastos</b>	<b>164.528</b>	<b>9762%</b>	<b>189.719</b>	<b>100%</b>	<b>-25.192</b>	<b>-15%</b>	<b>L</b>
<b>MARGEN DE OPERACION</b>							
Utilidad/Pérdida antes Participación de utilidades e impuestos	-162.842	9662%	105.750	-56%	-57.092	35%	
	162.842,16	9662%	105.750	-56%	-57.092	35%	



Ing. Wagner Eduardo Velásquez Solórzano  
GERENTE GENERAL

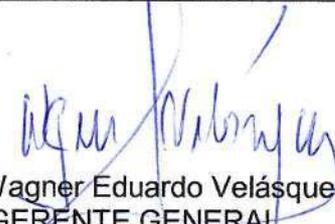


Ing. Jonás Charcopa  
CONTADOR

**VELÁSQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**DEL 1 DE ENERO DEL 2019 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

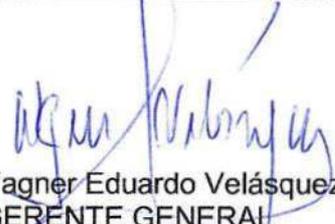
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>		<b>57.999,64</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>(639.536,60)</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		<b>404.235,62</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		402.550,25
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas		
Otros cobros por actividades de operación		1.685,37
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>		<b>(1.031.116,91)</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-865.789,07
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		
Pagos a y por cuenta de los empleados		(124.904,37)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas		
Otros pagos por actividades de operación		(27.768,16)
Dividendos pagados		
Dividendos recibidos		
Intereses pagados		
Intereses recibidos		
Impuestos a las ganancias pagados		
Otras entradas (salidas) de efectivo		(12.655,31)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(2.463,76)</b>
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios		
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control		
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras		
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades		
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades		
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos		
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos		
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(2.463,76)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		
Compras de activos intangibles		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo		
Compras de otros activos a largo plazo		
Importes procedentes de subvenciones del gobierno		

<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(542.684,29)</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(75.947,93)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	
(Incremento) disminución en inventarios	(854.824,50)
(Incremento) disminución en otros activos	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	10.877,30
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	
Incremento (disminución) en beneficios empleados	28.658,59
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	402.550,25
Incremento (disminución) en otros pasivos	(53.998,00)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(639.536,60)</b>

  
Ing. Wagner Eduardo Velásquez Solórzano  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Jonás Charcopa  
CONTADOR

<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(542.684,29)</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(75.947,93)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	
(Incremento) disminución en inventarios	(854.824,50)
(Incremento) disminución en otros activos	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	10.877,30
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	
Incremento (disminución) en beneficios empleados	28.658,59
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	402.550,25
Incremento (disminución) en otros pasivos	(53.998,00)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(639.536,60)</b>

  
Ing. Wagner Eduardo Velásquez Solórzano  
GERENTE GENERAL

  
Ing. Jonas Charcopa  
CONTADOR

VELASQUEZ SOLÓRZANO CONSTRUCTORA CIA.LTDA.  
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES					RESULTADOS ACUMULADOS					TOTAL PATRIMONIO								
			RESERVA FACULTATIVA ESTATUTARIA	RESERVAS FINANCIERAS DISPONIBLES PARA LA VENTA	ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	RESERVAS POR IMPREVISIÓN PLANTA Y EQUIPO	ACTIVOS INTANGIBLES	OTROS SUPLENIMIENTOS POR REVALUACIÓN	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADICIÓN PRIMERA VEZ DE LAS MIF	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR DONACIONES	RESERVA POR VALUACIÓN		RESERVA POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO					
EN CIFRAS COMILLAS L.S.	301	302	3041	3042	305A	305B	305C	305D	306A	306B	306C	306D	306E	306F	307A	307B							
BALDO AL FINAL DEL PERIODO	300.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.433,27	30602	30603	30604	30605	30606	30607	0,00	0,00	-102.842,16	115.240,75		
BALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	300.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.780,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-105.750,36	278.439,84		
BALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	300.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.780,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-105.750,36	278.439,84		
CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES:																							
CORRECCION DE ERRORES:																							
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-356,93	-105.750,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-57.011,80	-103.199,09		
(Este son los totales de movimientos del nuevo año)																							
Aumento (disminución) de capital social																							
Aportes para futuras capitalizaciones		0,00																					
Prima por emisión primario de acciones																							
Dividendos																							
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales																							
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta																							
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedad, planta y equipo																							
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles																							
Otros cambios (debetos)																							
Resultados Integrales Totales del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)																							

Ing. Wagner Eduardo Velásquez Solórzano  
GERENTE GENERAL

Ing. Jonás Charcopa  
CONTADOR

**VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA.LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**NOTA 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA.LTDA.. fue constituida el 25 de abril del año 2007, en la ciudad de Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 21 de junio del 2007, con N° de Reportorio 29.913 del Registro respectivo, y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, con Resolución número 07.G.IJ.0003134 de fecha 14 de mayo del 2007, con domicilio principal la ciudad de Guayaquil, establecimiento tributario 001 y establecimiento 002 con domicilio ciudad de Esmeraldas, del cantón y provincia del mismo nombre, parroquia 5 de Agosto, fecha de apertura 14 de octubre del 2009.

Así mismo registrada en la Cámara Industrial de Guayaquil, con Registro Industrial N° 298.

Con N° de Reportorio 22.433 de fecha 25 de mayo del 2017, Inscripción N° 6.533 del Libro de Nombramientos, se registra el día siete de junio del dos mil diecisiete el nombramiento de la Sr. WAGNER EDUARDO VELASQUEZ SOLORZANO como GERENTE GENERAL por un periodo de 5 años, en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil de la Provincia del Guayas.

El objeto social de la compañía según Artículo 3 de los Estatutos indica: “La Compañía se dedicará indistintamente a las siguientes actividades que a continuación se detallan: A) A la elaboración de proyectos, planificación y/o ejecución de toda clase de obras de ingeniería civil, arquitectura y/o diseño, y en general a todas las actividades relacionadas con la construcción y afines, tales como y sin ser restrictivos, las siguientes: 1) Al diseño, construcción e incorporación de inmuebles al régimen de propiedad horizontal; 2) A la edificación, dirección técnica, reparación, planificación, administración, construcción de inmuebles, urbanizaciones y lotizaciones, construcción de toda clase de viviendas familiares, o unifamiliares, de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; 3) Al diseño, planificación, construcción, reparación de calles, aceras, bordillos, parques, plazas, alcantarillado, puentes, y cualquier otro tipo de obras de ingeniería; 4) Al diseño, planificación, asesoría de proyectos, construcción, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obra civil y/o arquitectónica y urbanística; 5) A la importación, compra o arrendamiento de maquinaria liviana y/o pesada para la construcción; 6) A la señalización de carreteras, caminos, puentes y calles de ciudades a nivel provincial y nacional; .....B) A prestar asesoramiento en todos aquellos servicios profesionales establecidos en la ley de consultoría; C) A la prestación de servicios profesionales especializados, a personas naturales

o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, que tendrán por objeto identificar, planificar, elaborar o evaluar proyectos de desarrollo en sus niveles de pre- factibilidad, factibilidad, diseño, operación en: 1) auditorías externas, 2) Contabilidad y servicios administrativos; ...

En el catastro del Servicio de Rentas Internas SRI, VELEASQUEZ SOLORZANO CIA, LTDA. Registra como actividad principal ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA CIVIL

## **NOTA 2.- PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES**

A continuación, se resumen los más importantes principios y prácticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función de la NIIF vigente al 31 de diciembre del 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en los estados financieros.

### **a. PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

A la fecha de la Auditoria se determinó que para el año 2019 la empresa registrará las operaciones mercantiles y financieras de la empresa en un programa contable sistematizado llamado FENIX versión 2018.

El Equipo de Auditoría determina, que el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's en las que se incluyen las NIC's, la empresa VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA. LTDA. las aplica de manera empírica, no cuentan con políticas contables escritas, que determine claramente la técnica o argumento sobre el cual se basa cada transacción, para determinar su reconocimiento, medición y revelación o transparencia de los resultados o saldos contables.

### **b. NUEVAS NORMAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE**

A la fecha de emisión de estos estados financieros se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, las cuales VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA. LTDA. No las ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NORMA	TIPO DE CAMBIO	APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA EJERCICIOS INCICADOS A PARTIR DE:
NIC 1 Y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero del 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero del 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero del 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero del 2020
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legamente a compensar los valores reconocidos" e" intención de liquidar por el importe neto o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente"	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en valor razonable, menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicios.	1 de julio del 2014
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimiento de las actividades reguladas como de los montos de gastos o ingresos que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas. Pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de julio del 2016
NIC 38		
NIC 16	Enmiendas. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de julio del 2016
NIC 41		
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto con contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros.	1 de enero del 2017
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgo de los estados financieros; además, permite de los cambios llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero del 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Estas normas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Velásquez Solórzano Constructora Cía. Ltda. estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

### **c. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS**

Por la naturaleza de las operaciones principales de la empresa se aplica la NIC 11 o IAS 38 en el reconocimiento de los ingresos y de los costos, así como la NIIF 15.

El objetivo de esta Norma es prescribir el tratamiento contable de los ingresos ordinarios y los costes relacionados con los contratos de construcción. Debido a la naturaleza propia de la actividad llevada a cabo en los contratos de construcción, la fecha en que la actividad del contrato comienza y la fecha en la que termina el mismo caen, normalmente, en diferentes ejercicios contables, por tanto, la cuestión fundamental al contabilizar los contratos de construcción es la distribución de los ingresos ordinarios y los costes que cada uno de ellos genere, entre los ejercicios contables a lo largo de los cuales se ejecuta. Esta Norma utiliza los criterios establecidos en el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros, con el fin de determinar cuándo se reconocen como ingresos ordinarios y costes en la cuenta de resultados los producidos por el contrato de construcción.

Los ingresos ordinarios del contrato se valoran según el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La valoración de los ingresos ordinarios procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros. Las estimaciones necesitan, a menudo, ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres. Por tanto, la cuantía de los ingresos ordinarios del contrato puede aumentar o disminuir de un ejercicio a otro.

La NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” vigentes desde el 1 de enero del 2018, introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de un ingreso. La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18 Ingreso, la NIC 11 Contratos de construcción y las interpretaciones relacionadas con el reconocimiento de los ingresos.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes y servicios establecidos contractualmente a los clientes.

Específicamente la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Paso 3: identificar el precio de la transacción

Paso 4: distribuir el precio de transacción y las obligaciones de desempeño del contrato.

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de desempeño

Desde el año 2018 se está ejecutando el proyecto inmobiliario ALTOS DEL RIO, el mismo que es financiado por la Corporación Financiera Nacional CFN por un monto de \$ 3'000,000.00 USD dólares de los Estados Unidos de Norte América.

De los convenios de reserva y futura compra venta de inmueble firmados durante el año 2019, se tiene:

**ANEXO: ANTICIPO CLIENTES**

ANEXO ANTICIPOS Y ABONOS DE CLIENTES									
CLIENTE	UBICACIÓN	DATOS							
	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
DELGADO GRACIA DANIEL DARIO	B-3	69.000,00	7.350,00	76.350,00	ENTRADA	\$ 1.000,00	29/5/2018		-1.051,91
					ENTRADA	\$ 737,50	27/6/2018		
					ENTRADA	\$ 737,50	27/7/2018		
					ENTRADA	\$ 737,50	4/9/2018		
					ENTRADA	\$ 737,50	3/10/2018		
					ENTRADA	\$ 737,50	31/10/2018		
					ENTRADA	\$ 737,50	5/12/2018		
					ENTRADA	\$ 737,50	7/1/2019		
					ENTRADA	\$ 737,50	01/02/2019		
					HIPOTECARIO	\$ 70.501,91	28/06/2019		
					TOTAL	\$ 77.401,91			
CERVANTES MENDEZ LUIS SANTIAGO	B-6	69000,00	11.000,00	80.000,00	ENTRADA	\$ 1.000,00	25/09/2018		0,00
					ENTRADA	\$ 1.000,00	25/10/2018		
					ENTRADA	\$ 1.000,00	26/11/2018		
					ENTRADA	\$ 1.000,00	26/12/2018		
					ENTRADA	\$ 1.000,00	28/01/2019		
					ENTRADA	\$ 1.000,00	26/02/2019		
					ENTRADA	\$ 900,00	05/04/2019		
					ADICIONALES	\$ 11.000,00	05/04/2019		
					ABONO	\$ 22.100,00	05/04/2019		
					HIPOTECARIO	\$ 39.330,02	28/06/2019		
					SALDO	\$ 669,98	17/12/2019		
TOTAL	\$ 80.000,00								
LOBO TORRES JAIME	E-4	69.000,00	7.000,00	76.000,00	RESERVA	\$ 1.000,00	11/05/2019		0,00
					ENTRADA	\$ 5.000,00	27/5/2019	57931827	
					ENTRADA	\$ 2.000,00	28/5/2019	19030379	
					HIPOTECARIO	\$ 64.129,47	23/10/2019		

		CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
					SALDO	\$ 3.870,53	30/10/2019	30332271	
					TOTAL	\$ 76.000,00			
CABRERA ORTIZ ERIKA TATIANA	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	E-16	69.000,00	9.000,00	78.000,00	RESERVA	\$ 1.000,00	27/06/2019	15100845	
					ABONO	\$ 1.000,00	16/09/2019	42416465	
					ABONO	\$ 3.000,00	09/10/2019	914948	
					ABONO	\$ 1.000,00	31/10/2019	5449270	
					ABONO	\$ 1.000,00	05/11/2019	72097201	
					HIPOTECARIO	\$ 70.000,00	04/12/2019		
				SALDO	\$ 1.000,00	6/12/2019	8476226		
				TOTAL	\$ 78.000,00				
SOTAMBA ROMERO VERONICA JUDITH	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	B-4	69.000,00	18.500,00	87.500,00	RESERVA	\$ 500,00	23/08/2019		
					RESERVA	\$ 500,00	29/08/2019		
				TOTAL	\$ 1.000,00				
GARCIA CRUEL JOVANNA	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	B-11	70.000,00	12.000,00	82.000,00	HIPOTECARIO	\$ 74.958,25	27/12/2019		
				TOTAL	\$ 74.958,25			\$ 7.041,75	
CACERES ESTUPIÑAN CHRISTIAN	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	B-2	69.000,00	23.550,00	92.550,00	ENTRADA	\$ 5.000,00	26/08/2019	38073533	
					ENTRADA	\$ 1.500,00	27/08/2019	11387561	
					ENTRADA	\$ 6.500,00	30/08/2019	efectivo	
				TOTAL	\$ 13.000,00				
TORO REINA SERGIO	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	B-10	69.000,00	11.000,00	80.000,00	ENTRADA	\$ 7.600,00	20/05/2019	26691639	
				TOTAL	\$ 7.600,00			72.400,00	
RUIZ OLMEDO JENNIFER	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	PENDIENTE REUBICAR	69.000,00	7.400,00	76.400,00	RESERVA	\$ 3.300,00	09/11/2018	4834716	
					ENTRADA	\$ 200,00	09/12/2018	12077112	
					ENTRADA	\$ 200,00	07/01/2019	29701982	
				ENTRADA	\$ 200,00	06/03/2019	36498970	69.080,00	

		CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
					ABONO	\$ 2.000,00	17/04/2019	3389019	
					ABONO	\$ 1.420,00	29/7/2019	40678593	
					TOTAL	\$ 7.320,00			
GAMEZ ESCOBAR VANESSA	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	E-23	69.000,00	11.000,00	80.000,00	RESERVA	\$ 1.000,00	19/06/2019	15600148	79.000,00
					TOTAL	\$ 1.000,00			
SAAVEDRA CEVALLOS JORGE LUIS	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	B-5	69.000,00		69.000,00	RESERVA	\$ 1.000,00	11/06/2018	11789486	64.000,00
					ENTRADA	\$ 500,00	07/07/2018	3987761	
					ENTRADA	\$ 500,00	03/08/2018	11862405	
					ENTRADA	\$ 500,00	10/09/2018	21959501	
					ENTRADA	\$ 500,00	10/10/2018	763926	
					ENTRADA	\$ 500,00	11/11/2018	6074220	
					ENTRADA	\$ 500,00	10/12/2018	28566172	
					ENTRADA	\$ 500,00	04/01/2019	16259078	
				TOTAL	\$ 5.000,00				
RUIZ ORTEGA DIEGO	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	A-9	77.000,00	6.500,00	83.500,00	RESERVA	\$ 1.000,00	11/03/2019	16361304	82.500,00
					TOTAL	\$ 1.000,00			
MORALES MEZA JHON	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	B-7	80.000,00		80.000,00	RESERVA	\$ 1.500,00	02/04/2019	13908426	78.500,00
					TOTAL	\$ 1.500,00			
MINA SIFUENTES DENISSE ALEXANDRA	CASA	CONTRATO			RECAUDACION				SALDO
		CONVENIO	ADICIONALES	TOTAL	DETALLE	VALOR	FECHA	#DOC.	
	CLIENTE RETIRADA	77.000,00	11.500,00	88.500,00	RESERVA	\$ 2.000,00	18/07/2019	15661964	86.500,00
					TOTAL	\$ 2.000,00			

Lo que evidencia que las ventas futuras siguen siendo bajas, por lo que la empresa debe establecer estrategias de promoción y marketing, a fin de que pueda generar ingresos y poder cumplir con las obligaciones crediticias.

Cuando el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos ordinarios y los costes asociados con el mismo deben ser reconocidos en resultados como tales, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato en la fecha de cierre del balance.

El reconocimiento de ingresos ordinarios y costes con referencia al estado de realización del contrato es, a menudo, denominado método del porcentaje de realización. Según este método, los ingresos ordinarios derivados del contrato se comparan con los costes del mismo incurridos en la consecución del estado de realización en que se encuentre, con lo que se revelará el importe de los ingresos ordinarios, de los gastos y de los resultados que pueden ser atribuidos a la parte del contrato ya ejecutado. Este método es aplicado por la empresa VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA S.A., el cual le suministra información útil sobre la evolución de la actividad del contrato y el rendimiento derivado del mismo en cada ejercicio económico.

El ingreso es reconocido, cuando las planillas de avance de obra son facturadas, siendo esta la base del reconocimiento el devengado.

*Durante el año 2019 la empresa no ha generado ingresos y por ende no se ha cargado a costo las erogaciones realizadas, para la construcción de las viviendas que se ofertan al público, estos se han cargado a las cuentas de inventario: Inventario de obras/inmuebles construcción para la venta e Inventarios de obra/inmuebles terminados para la venta, lo que asciende a un valor de USD 2'779,968.39*

Los Gastos se registran cuando se causan o se devengan.

#### **d. CUENTAS EN MONEDA EXTRANJERA**

La compañía mantiene su contabilidad expresada en dólares norteamericanos según la actual legislación referente a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC # 21). Adicionalmente el 100% de su movimiento corresponde a cuentas relacionadas con esta moneda, razón por la cual sus estados financieros no presentan ningún tipo de conversión en relación a otra moneda internacional.

**a. Efectivo y sus equivalentes**

Cuentas	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Variación	
			US\$	%
Caja - Bancos	96.498,36	38.498,72	58.000	60%
<b>Total el efectivo y sus equivalentes</b>	<b>96.498,36</b>	<b>38.498,72</b>	<b>58.000</b>	<b>60%</b>

NOTAS

1

1.) Caja - Bancos.- Se determina que el saldo pertenece a las siguientes cuentas:

Caja	197,81
BANCO CTA. CTE. BANCO PICHINCHA 3439521204	499,15
BANCO CTA. CTE. BANCO PICHINCHA-2100172154	
FIDEICOMISO	95.680,08
BANCO PACIFICO CTA. CTE. 7483549	121,32

**b. Cuentas y documentos por cobrar corrientes**

Cuentas	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Variación	
			US\$	%
<b>Cuentas por cobrar corriente</b>				
Cuentas y documentos por cobrar comerciales locales relacionados	302.605,01	193.482,33	109.123	36%
Cuentas y documentos por cobrar comerciales locales no relacionados	70.285,48	197.859,33	-127.574	-182%
Otras Cuentas y documentos por cobrar relacionados(préstamos)	260.444,76	167.940,46	92.504	36%
Otras cuentas por cobrar	1.894,80	0,00	1.895	100%
<b>Total Cuentas y documentos cobrar</b>	<b>635.230,05</b>	<b>559.282,12</b>	<b>75.947,93</b>	<b>12%</b>

1

2

**1.- Cuentas y documentos por cobrar clientes relacionados**

Corresponde a:

HORMITESA	231.799,97
WAGNER VELÁSQUEZ PEREZ	59.100,01
TRANSPORTEMSA	11.705,03

2.- Cuentas y documentos por cobrar relacionados (préstamos)

Corresponde a:

CANTERAS SAN MATEO	70.263,66
ALMEIDA CAMPOS KARLA	3.716,90
VELASQUEZ SOLORZANO MARIO	1.000,00
WAGNER VELASQUEZ PEREZ	36.500,00
VELASQUEZ SOLORZANO SILVIA	58.000,00
HORMITESA	90.964,20

c. Anticipos por impuestos corrientes

Cuentas	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Variación	
			US\$	%
Anticipo Imp. A la Renta	830,73	830,73	0	0%
Crédito Tributario IVA(notas de crédito)	8.289,04	8.002,38	287	0%
<b>Total Anticipos por Impuestos Corrientes</b>	<b>9.119,77</b>	<b>8.833,11</b>	<b>287</b>	<b>-100%</b>

d. Inventarios

Cuentas	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Variación	
			US\$	%
Inventario de suministros y materiales a ser consumidos (materiales para la construcción)	25.623,50	131.894,15	-106.271	-415%
Inventario Repuestos, Herramientas y Accesorios	0,00	0,00	0	-100%
Inventario de obras/inmuebles construcción para la venta	866.213,92	1.000.380,28	-134.166	-15%
Inventarios de obra/inmuebles terminados para la venta	1.913.754,47	818.492,96	1.095.262	57%
<b>Total Inventarios</b>	<b>2.805.591,89</b>	<b>1.950.767,39</b>	<b>854.824,50</b>	<b>30%</b>

NOTA: No existe políticas ni normativas de control interno en cuanto a los inventarios de materiales de consumo.

**g. Propiedades, planta y equipos**

Cuentas	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Variación	
			US\$	%
Muebles y enseres	999,82	196	803	80%
Equipos de computación	1.761,51	1.762	0	0%
Maquinarias y equipos	219.723,98	219.724	0	0%
Otras propiedades, plantas y equipo	17.013,29	15.353	1.660	10%
Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo	-185.432,03	-149.680	-35.752	19%
<b>TOTALES</b>	<b>54.067</b>	<b>87.355</b>	<b>-33.288</b>	<b>-62%</b>

**G. AMORTIZABLES**

Cuentas	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Variación	
			US\$	%
Software contable	2600,00	2600,00	2600,00	100%
Amortización acumulada software contable	-557,56	-141,56	-557,56	100%
<b>Total amortizables</b>	<b>2042,44</b>	<b>2458,44</b>	<b>2042,44</b>	<b>100%</b>

**h. Pasivos corrientes**

Cuentas	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Variación		
			US\$	%	
Cuentas y Documentos por pagar comerciales no relacionadas locales	30.608,56	41.485,86	-10.877	-36%	1
Obligaciones con el IESS	1.844,63	2.364,69	-520	-28%	2
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes relacionadas locales	1.923,04	0,00	1.923	100%	3
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes no relacionadas locales	1.418,15	4.599,14	-3.181	-224%	4
Otros Pasivos Corrientes por beneficios a empleados	30.813,70	2.155,11	28.659	93%	5
Pasivos por ingresos diferidos	420.700,25	18.150,00	402.550	96%	6
<b>Total</b>	<b>487.308,33</b>	<b>68.754,80</b>	<b>418.554</b>	<b>86%</b>	

**1.-Cuentas y Documentos por pagar comerciales no relacionadas locales**

Corresponde a:

Cuentas y documentos por pagar  
proveedores 30.608,56

**2.- Obligaciones con el IESS**

Corresponde a:

Aporte patronal	864,68
Aporte personal	672,92
Fondo de reserva	55,95
Préstamos quirografarios	251,08

**3.- Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes relacionadas locales**

Corresponde a: préstamos relacionados 1.923,04

**4.- Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes no Relacionadas Locales**

Corresponde a obligaciones con la administración tributaria 1.418,15

**5.- Otros Pasivos Corrientes por Beneficio a los Empleados**

Comprende:

Sueldo Por Pagar	26.157,05
Provisión décimo tercer sueldo	3.212,19
Provisión décimo cuarto sueldo	1.444,46

**6.- Pasivos por ingresos diferidos**

Corresponde a cuotas y abonos por reservas de vivienda 420.700,25

**i. Pasivos no corrientes**

CUENTAS	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Variación	
			US\$	%
Obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes no relacionadas locales	3.000.000,00	2.300.000,00	700.000	-100%
Total	<b>3.000.000,00</b>	<b>2.300.000,00</b>	700.000	-100%

**1.- Obligaciones financieras locales**

Comprende al crédito concedido por la CFN, por un valor de \$3'000,000.00 a un plazo de 3 años, dividendos trimestrales y desembolsos periódicos

**j. Patrimonio**

Cuentas	Diciembre	Diciembre	Variación	
	2019	2018	US\$	%
Capital suscrito y/o asignado	300.400,00	300.400,00	0	0%
Ganancias acumuladas	83.433,27	83.790,20	-357	0%
Pérdidas acumuladas	-105.750,36	0,00	-105.750	100%
Ganancia neta del periodo	0,00	0,00	0	100%
Pérdida neta del periodo	-162.842,16	-105.750,36	-57.092	35%
<b>Total</b>	<b>115.240,75</b>	<b>278.439,84</b>	<b>-163.199</b>	<b>-142%</b>

**k. Ingresos**

Ingresos	2019	2018	Variación	
	US\$	US\$	US\$	Ventas Promedio
Ventas 12% (material pétreo)	0,00	83.013,40	-83.013	41.506,70
Interés y otros ingresos	1685,37	955,37	730	1.320,37
<b>Total ventas</b>	<b>1.685,37</b>	<b>83.969</b>	<b>-82.283</b>	<b>42.827,07</b>

Durante el año 2019 no se registraron ingresos por la actividad principal del proyecto. En el año 2018, se lanzó al mercado un proyecto inmobiliario ALTOS DEL RIO, donde los ingresos por reservas se han cargado a ANTICIPO CLIENTES; de acuerdo a NIC 11 y NIIF 15 los ingresos y los gastos se registran de acuerdo al porcentaje de realización.

**I. Costos y Gastos**

RUBROS O CUENTAS	GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (reporte según auditoría)				según balance declarado formulario 101
	2019	2018	Variación	%	
<b>Costo operacionales (servicios prestados )</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	0,00
<b>Gastos Administrativos</b>	<b>152.818</b>	<b>178.385</b>	<b>-25.567</b>	<b>-17%</b>	
Sueldos y Salarios	96.464	89.791	6.673	7%	96.464
Aportes a la seguridad social	18.686	17.164	1.522	8%	18.686
Beneficios sociales e indemnizaciones	7.751	11.271	-3.521	0%	7.751
Honorarios profesionales y comisiones	3.374	13.270	-9.896	0%	3.374
Desahucio	100	0	100	100%	100
Otros gastos en personal (vacaciones)	2.003	0	2.003	200%	2.003
Mantenimiento y reparaciones	3.005	12.571	-9.567	-318%	3.005
Capacitaciones personal	0	100	-100	-100%	0
Gastos de arriendo	0	7.356	-7.356	-100%	0
Servicios básicos	1.555	1.066	489	31%	1.555
Servicio de correo y encomienda	112	164	-52	-46%	112
Materiales de Oficina	1.448	2.156	-708	-49%	1.448
Materiales de Limpieza	349	548	-199	-57%	349
Gastos Notariales	0	182	-182	-100%	
Gastos de seguros	0	3.487	-3.487	-100%	
Servicio de limpieza	938	1.210	-272	-29%	938
Gastos médicos (botiquín)	18	398	-380	-2103%	18
Gastos de IVA		6.294	-6.294	0%	
Gastos varios	8.116	2.879	5.238	65%	8.116
Gastos de depreciación propiedades, planta y equipos	8.898	8.478	420	5%	8.898
<b>Gastos de venta</b>	<b>0</b>	<b>10.676</b>	<b>-10.676</b>	<b>-100%</b>	
Promoción y publicidad	0	5.927	-5.927	-100%	
Eventos y agasajos	0	4.749	-4.749	-100%	
Gastos de seguro	0	0	0	0%	0,00
<b>Gastos Financieros y bancarios</b>	<b>474</b>	<b>658</b>	<b>-184</b>	<b>0%</b>	
Interés bancario	0	0	0	0%	0
Otros gastos bancarios	474	658	-184	0%	474
<b>Otros Gastos</b>	<b>11.235</b>	<b>0</b>	<b>11.235</b>	<b>0%</b>	
Gastos no deducibles	11.235	0	11.235	0%	11.235
<b>TOTAL COSTO Y GASTOS</b>	<b>164.528</b>	<b>189.719</b>	<b>-25.192</b>	<b>-15%</b>	164.527,53

*Se determina un incremento del 7 y 8% en los rubros de gastos en personal, y los ingresos anuales han disminuyeron notablemente, la empresa debe tener control sobre sus gastos, a fin de estos guarden relación directa con los ingresos generados; a fin de precautelar la salud financiera de la empresa y el ente en marcha.*

*Es responsabilidad de los directivos de la empresa, administrar con efectividad y eficiencia, y sobre todo determinar las mejores estrategias de crecimiento empresarial y patrimonial.*

### **3. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES**

De acuerdo a la actividad principal de la empresa y durante el año 2019 ejecutar el proyecto inmobiliario ALTOS DEL RIO, se espera una recuperación del 100% de su cartera, ya que la entrega del bien se realizará previa cancelación total de la vivienda; por lo tanto, no hay provisión de cuentas incobrables.

Como política contable que aplicaría en caso de cuentas irrecuperables es el 1% de acuerdo a lo que determina la base legal emitida por el Servicio de Rentas internas.

### **4. DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO**

La propiedad planta y equipo se deprecian en línea recta, y la vida útil de los mismos es determinado de acuerdo a lo que establece la Ley y Reglamento de Régimen Tributario Interno, por disposición verbal de la Administración de la compañía VELASQUEZ SOLORZANO CONSTRUCTORA CIA.LTDA.

Las propiedades, plantas y equipos se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor, excepto por los terrenos los cuales no están sujetos a depreciación.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de Propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la gerencia. La

depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. Las vidas útiles económicas estimadas por categoría son las siguientes:

<b>Categoría</b>	<b>Rango</b>
Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares	5% anual.
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10% anual.
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	20% anual.
Equipos de cómputo y software	33% anual

En el año 2019 la empresa aplica la política de que los ingresos y costos se reconocen mediante el método porcentual de acuerdo a la NIC 11, los valores calculados por depreciación de maquinaria y equipos, así como herramientas, están registradas en las cuentas: *Inventario de obras inmuebles, construcción para la venta* y la cuenta *Inventario de obras inmuebles terminados para la venta, lo que se cargará al costo en periodos posteriores, sobre la base de realización o ventas.* Por lo que se registra en el periodo 2019 como gastos de depreciación el valor de \$ 8,898.00 que es la depreciación de los bienes administrativos.

## 5. PROVISIÓN IMPUESTO A LA RENTA

En el año 2019 la empresa presenta una pérdida de \$ 162,842.16 USD dólares, por lo que no provisiona impuesta a la renta a pagar, de acuerdo a lo que determina la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

La pérdida representa el valor de 54.21% del capital social, es una señal de alerta que la empresa debe tener presente, si en los siguientes años, presenta este mismo comportamiento en cuanto a la rentabilidad esperada, puede comprometer el patrimonio de la empresa y por ende estar inmersa en la causal para liquidación forzosa, ya que si la pérdida supera el 50% del capital, la Superintendencia de Compañías tienen la potestad de emitir resolución de liquidación, y se compromete el ente en marcha.

## 6. LEY DE FACTURACION Y CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La compañía cumple los requerimientos estipulados en el Reglamento de Facturación emitido por el Servicio de Rentas Internas, para respaldar tanto sus movimientos contables como los tributarios.

Se evidenció que en año 2019 la sociedad VELÁSQUEZ SOLÓRZANO CONSTRUCTORA CIA. LTDA. No realiza retenciones en la fuente en relación de dependencia, a pesar de que existe empleados y trabajadores con sueldos que superan la base imponible.

## 7. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, y sobre los resultados que presenta al 31 de diciembre del 2019 que es una pérdida, Velásquez Solórzano Constructora no está obligada a cancelar participación a los trabajadores.

## 8. INVERSIONES DE LOS SOCIOS

Capital social. - Según escritura pública de fecha 25 de abril del 2007 el capital autorizado de la compañía es de CUATROCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA divididos en cuatrocientas participaciones de un dólar (\$1.00) cada una, las participaciones sociales son iguales, acumulativas e indivisibles y no podrán ser representadas en títulos negociables.

Con fecha 27 de febrero del 2018, se eleva a escritura pública MINUTA DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON ESPECIE DE UN BIEN INMUEBLE Y REFORMA DE LOS ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA VEÁSQUEZZ SOLORZANO CIA, LTDA, según registro N° 55, reportorio 1318 de la Notaría Pública Quinta del Cantón Esmeraldas.

El aumento de capital es de TRECIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA,00/100 (\$300,000.00)

A la fecha de la auditoria junio 2020, el capital suscrito está distribuido de la siguiente manera:

Nº	NOMBRE DE LOS SOCIOS	PARTICIPACIONES
1	Wagner Estuardo Velásquez Pérez	24.450
2	Laura Verónica Velásquez Solórzano	24.440
3	María Fernanda Velásquez Solórzano	24.440
4	Wagner Eduardo Velásquez Solórzano	51.250
5	Mario Jacobo Velásquez Solórzano	51.250
6	Daniela Romina Velásquez Solórzano	24.440
7	Claudia Renata Velásquez Solórzano	24.440
8	Gabriela Alejandra Velásquez Solórzano	24.440
9	Wagner Andrés Velásquez Solórzano	51.250

Estas participaciones son producto de la cesión de doscientas setenta y cinco mil seiscientos participaciones se propiedad del socio WAGNER ESTUARDO VELÁSQUEZ PÉREZ, en la forma sugerida por el socio cedente.

Dando un total de capital autorizado suscrito y pagado de TRECIENTOS MIL CUATROCIENTOS,00/100 DÍOLARES USD DE NORTE AMÉRICA.

## 9. ACTIVIDADES RELACIONADAS

Las Normas Internacionales de Contabilidad determinan que la empresa debe transparentar y revelar todas sus transacciones, por lo que efectuamos las siguientes revelaciones:

La empresa desde sus inicios, mantiene operaciones vinculadas o relacionadas con sus socios y parientes de ellos, es así que en el año 2019 el balance presente un saldo de Cuentas por Cobrar Relacionadas de \$ 302,605.01; Anticipo Proveedores Relacionados de \$ 260,444.76. No solo mantiene operaciones vinculadas de ACTIVO sino también de ingresos y costos, a precios preferenciales que benefician a la Constructora.

## 10. EMPRESA EN MARCHA

A la fecha de culminación de la Auditoría se evidencia que la empresa VELÁSQUEZ SOLÓRZANO CONSTRUCTORA CIA. LTDA. mantiene una pérdida que compromete más del 50% de la aportación de los socios, así como bajos ingresos que afectaría a la liquidez de la empresa y a la capacidad de pago para cumplir con la obligación de \$3'000,000.00 que mantienen con la Corporación Financiera Nacional CFC; por lo tanto, la administración debe establecer estrategias de marketing, a fin de lograr la meta esperada del proyecto habitacional Altos del Río.

De acuerdo al análisis financiero aplicado a los balances de la empresa se evidencia que el ROA (retorno de la inversión sobre los activos totales: utilidad/activos) es negativa o nula, por cuanto durante 2 años consecutivos presenta pérdida considerable a afecta a la inversión de la empresa y su estabilidad.

El ROE (retorno de la inversión sobre el capital propio: utilidad neta/patrimonio total) también es negativa; así mismo la rotación de los activos aplicando como variable las ventas, ya que en el año 2019 los pocos ingresos que tuvo la empresa fue producto de anticipo de ventas o reserva de inmueble, cargado a la cuenta contable Pasivos por Ingresos Diferidos, lo que representa un porcentaje del 11.17% frente a los activos totales o inversión de la empresa.

Otros de los índices analizados fue el endeudamiento o apalancamiento, la empresa presenta un endeudamiento muy alto frente a patrimonio de la compañía, 422.86% (pasivos corrientes/patrimonio).

De no mejorar la situación de la empresa en los años posteriores, mediante la focalización de su mercado, posicionamiento de la compañía y la implementación de estrategias de

marketing que le ayuden a incrementar sus ventas y por ende sus ingresos estaría en riesgo la permanencia en el mercado de Velásquez Solórzano Constructora Cía. Ltda.

#### **11. EVENTO POSTERIOR**

Al 25 de junio del 2020 (fecha de culminación de la auditoria) la empresa no presenta eventos posteriores que podrían afectar los resultados de los estados financieros y la estabilidad de la empresa, excepto a lo que se expresa en el párrafo anterior y la emergencia sanitaria mundial producida por la pandemia del Coronavirus COVID 19.

#### **12. DERECHOS DE AUTOR**

VELÁSQUEZ SOLÓRZANO CONTRUCTORA CIA.LTDA. cumple cabalmente con lo dispuesto a los Derechos de autor de patentes, conocimientos y activos que han cumplido los procesos necesarios para hacer uso de una patente.

Esmeraldas, junio 28 del 2020