

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.**

CONTENIDO

- PARTE I. - INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**
- I - DICTAMEN
 - II - ESTADOS FINANCIEROS
 - III - NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 - IV - INFORME DE ASPECTOS SOCIETARIOS RELEVANTES
-
- PARTE II. - INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA SOBRE EL
CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN,
DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE
ACTIVOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.**

Abreviaturas utilizadas.-

NIA	Norma Internacional de Auditoría
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
LORTI	Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
RLORTI	Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
USD.	Dólares de los Estados Unidos de América
Cía.	Compañía
Ltda.	Limitada
PT	Papel de Trabajo
IVA	Impuesto al Valor Agregado
IR	Impuesto a la Renta
SRI	Servicio de Rentas Internas
RUC	Registro Único de Contribuyentes
UAF	Unidad de Análisis Financiero

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

I - DICTAMEN

A la Junta General de Socios de FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2016, que comprenden: Estado de situación financiera, Estado de resultados integral, Estados de cambios en el patrimonio, Flujo de efectivo y notas explicativas para el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2016.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean estas causadas por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, las cuales fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. 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.

Opinión

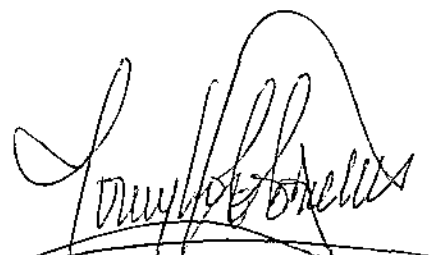
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2016,
5. el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2016, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI.
7. De acuerdo a la Resolución N° SCVS.DNPLA.15.008, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se adjunta el informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.



RNAE No. SCV-RNAE-916
RUC: 1191747425001
LTDA.



Dr. Danny Saa Solano de la Sala
GERENTE QUIPUS CÍA.

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.**

II - ESTADOS FINANCIEROS

- ✓ Estado de Situación Financiera
- ✓ Estado de Resultados Integral
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio
- ✓ Notas a los Estados Financieros

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.1 de 6

Al 31/12/2016

1. ACTIVOS	2,458,633.91
1.01. ACTIVOS CORRIENTES	2,416,661.71
1.01.01. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	23,382.27
1.01.01.01. CAJA	366.74
1.01.01.01.02 Caja chica	199.99
1.01.01.01.03 Caja Chica (Arq. David Regalado	150.00
1.01.01.01.05 fondo Rotativo (Arq Freddy Aben	16.75
1.01.01.02. BANCOS	23,015.53
1.01.01.02.01 Banco de Loja Cta. Cte. 29013112	19,943.39
1.01.01.02.04 Banco de Guayaquil cta cte 12043	3,032.82
1.01.01.02.05 Banco de Fomento cta de ahorros	36.19
1.01.01.02.06 Coop de Ahorro y Credito Jep	3.13
1.01.02. ACTIVOS FINANCIEROS	11,475.25
1.01.02.03. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA	4,950.37
1.01.02.03.01 Inversiones: Pólizas	4,950.37
1.01.02.05. CUENTAS/DOCUMENTOS POR COBRAR NO REL	1,368.13
1.01.02.05.01 Ctas y Dcts por cobrar clientes	1,368.13
1.01.02.08. CUENTAS POR COBRAR VARIAS	5,156.75
1.01.02.08.01 Varios por cobrar	5,156.75
1.01.03. INVENTARIOS	2,313,586.18
1.01.03.02. INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	2,089,295.37
1.01.03.02.01. EDIFICIO MURANO MACHALA	1,198,242.53
1.01.03.02.01.01. INVENTARIO DE MATERIA PRIM	305,670.62
1.01.03.02.01.01.01 Edificio en Construcci	668,317.40
1.01.03.02.01.01.99 (-) Costos de Edificio	-362,646.78
1.01.03.02.01.02. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIB	11,685.55
1.01.03.02.01.02.01 Impuestos, tasas munic	25,549.25
1.01.03.02.01.02.99 (-) Costos por impuest	-13,863.70
1.01.03.02.01.03. COSTOS DE PLANIFICACION	15,083.01
1.01.03.02.01.03.01 Honorarios Dibujantes	8,512.94
1.01.03.02.01.03.03 Estudios Electricos y	5,339.65
1.01.03.02.01.03.05 Estudios Arquitéctonic	2,070.43
1.01.03.02.01.03.07 Estudios de Estructura	12,678.33
1.01.03.02.01.03.08 Estudios Sanitarios	650.00
1.01.03.02.01.03.09 Iva en compras y servi	2,957.11
1.01.03.02.01.03.10 Estudios, Dibujo (Edi	869.00
1.01.03.02.01.03.99 (-) Costos Planificiac	-17,894.45
1.01.03.02.01.04. COSTOS CONSTRUCCION EDIFIC	570,150.34
1.01.03.02.01.04.01 Cemento	90,361.12
1.01.03.02.01.04.02 Bloque, ladrillo	17,331.91
1.01.03.02.01.04.03 Hierro y perfileria me	108,727.91
1.01.03.02.01.04.04 Aditivos	25,093.45
1.01.03.02.01.04.05 Materiales variosClavo	9,604.80
1.01.03.02.01.04.06 Materiales de Encofrad	10,384.35
1.01.03.02.01.04.07 Materiales Petreos	1,030.00
1.01.03.02.01.04.08 Materiales de Desalojo	450.00
1.01.03.02.01.04.09 Material Electrico	98,464.25
1.01.03.02.01.04.10 Materiales de Hidrosan	29,377.75
1.01.03.02.01.04.11 Materiales de Carpinte	17,455.44
1.01.03.02.01.04.12 Materiales Carpinteria	75,010.55
1.01.03.02.01.04.13 Ceramica, porcelanatos	72,506.60
1.01.03.02.01.04.14 Sanitarios, griferias	18,895.60
1.01.03.02.01.04.15 Materiales de Pintura	10,271.88

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.2 de 6

Al 31/12/2016

1.01.03.02.01.04.16	Iva en Compras de bien	114,053.24
1.01.03.02.01.04.17	Servicios Complementar	13,103.29
1.01.03.02.01.04.18	Herramientas varias	11,407.35
1.01.03.02.01.04.19	Perforaciones de tuber	3,923.58
1.01.03.02.01.04.20	Cielo Razo, gypsum	38,728.99
1.01.03.02.01.04.21	Teja, chova	17,219.42
1.01.03.02.01.04.22	Materiales de Acometid	14,625.00
1.01.03.02.01.04.23	Construccion de terraz	83,900.15
1.01.03.02.01.04.24	Materiales de Aluminio	153,709.24
1.01.03.02.01.04.25	Cerraduras	31,253.57
1.01.03.02.01.04.26	ASCENSOR Y MATERIALES	54,470.18
1.01.03.02.01.04.27	Aires Acondicionados y	125,215.52
1.01.03.02.01.04.99	(-) COSTOS CONSTRUCCIO	-676,424.80
1.01.03.02.01.05. MANO DE OBRA MURANO		136,785.96
1.01.03.02.01.05.01	Sueldos y Salarios Mu	195,433.83
1.01.03.02.01.05.02	Alimentacion Murano	31,178.63
1.01.03.02.01.05.03	Beneficios Sociales Mu	19,626.22
1.01.03.02.01.05.04	Fondos de Reserva Mura	15,530.37
1.01.03.02.01.05.05	Aporte Patronal Murano	23,767.20
1.01.03.02.01.05.06	Decimo tercer sueldo m	6,369.99
1.01.03.02.01.05.07	Decimo Cuarto Sueldo M	5,733.75
1.01.03.02.01.05.08	Vacaciones no gozadas	1,428.45
1.01.03.02.01.05.99	(-) MANO DE OBRA MURAN	-162,282.48
1.01.03.02.01.06. TRANSPORTE y ALQUILER DE M		22,603.67
1.01.03.02.01.06.01	Transporte de Material	12,072.50
1.01.03.02.01.06.02	Trasnporte de desalojo	11,788.50
1.01.03.02.01.06.03	Transporte varios	6,771.50
1.01.03.02.01.06.04	Alquiler de maquinaria	10,203.75
1.01.03.02.01.06.05	Mantenimiento de maqui	2,560.60
1.01.03.02.01.06.06	Iva en servicios	5,319.04
1.01.03.02.01.06.07	Combustible y Lubrican	704.72
1.01.03.02.01.06.99	(-) TRANSPORTE y ALQUI	-26,816.94
1.01.03.02.01.07. MANO DE OBRA CONTRATADA E		95,886.02
1.01.03.02.01.07.01	Instalaciones electric	39,130.27
1.01.03.02.01.07.02	Instalaciones Hidrauli	5,868.55
1.01.03.02.01.07.05	Implementacion de Sist	75,843.32
1.01.03.02.01.07.06	Mano de Obra Especiali	79,717.80
1.01.03.02.01.07.09	Iva en Servicios	9,084.99
1.01.03.02.01.07.99	(-) MANO DE OBRA CONT	-113,758.91
1.01.03.02.01.08. COSTO DE VENTA		40,377.36
1.01.03.02.01.08.01	Comisiones	20,685.07
1.01.03.02.01.08.02	Publicidad y propagand	23,761.23
1.01.03.02.01.08.04	Intereses Bancarios	39,222.82
1.01.03.02.01.08.05	Iva en compras del Cos	4,611.83
1.01.03.02.01.08.99	(-) COSTO DE VENTA	-47,903.59
1.01.03.02.02. EDIFICIO LE MONT		558,206.89
1.01.03.02.02.01. LOTE DE TERRENO EDIFICIO L		530,000.00
1.01.03.02.02.01.01	Lote de Terreno	530,000.00
1.01.03.02.02.02. TASAS, IMPUESTOS Y CONTRIB		6,828.34
1.01.03.02.02.02.01	Impuestos, tasas y con	6,828.34
1.01.03.02.02.03. HONORARIOS PROFESIONALES E		5,234.00
1.01.03.02.02.03.01	Servicios de Dibujo LE	4,350.00
1.01.03.02.02.03.02	Topografia y Replanteo	300.00

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.3 de 6

Al 31/12/2016

1.01.03.02.02.03.03 IVA EN SERVICIOS ACTIV	584.00
1.01.03.02.02.04. MANO DE OBRA EDIFICIO LE M	73.97
1.01.03.02.02.04.01 Sueldos y Salarios Edi	73.97
1.01.03.02.02.05. OBRAS EN CONSTRUCCION Edif	16,070.52
1.01.03.02.02.05.01 Desbanque y Desalojo d	15,816.08
1.01.03.02.02.05.10 Iva en compras tm	254.50
1.01.03.02.03. LA PAZ	114,847.50
1.01.03.02.03.01. LOTE LA PAZ	110,768.99
1.01.03.02.03.01.01 Lote la Paz	110,000.00
1.01.03.02.03.01.02 Tasas, imuestos y cont	705.35
1.01.03.02.03.01.05 Iva en compras activad	63.64
1.01.03.02.03.02. HONORARIOS PROFESIONALES L	2,961.30
1.01.03.02.03.02.01 Estudio de Suelo la Pa	527.14
1.01.03.02.03.02.02 Servicios de Dibujo la	240.00
1.01.03.02.03.02.03 Estudios Electricos La	900.00
1.01.03.02.03.02.04 Estudios Estructurales	985.00
1.01.03.02.03.02.10 Iva que se carga al Co	309.16
1.01.03.02.03.03. MATERIALES	1,117.21
1.01.03.02.03.03.07 Adecuacion de terreno	985.75
1.01.03.02.03.03.10 Iva que se Carga la ga	131.46
1.01.03.02.04. ESTANCIA DEL RIO	217,998.45
1.01.03.02.04.01. LOTE ESTANCIA DEL RIO	87,418.61
1.01.03.02.04.01.01 Lote Estancia del Rio	85,000.00
1.01.03.02.04.01.02 Tasas Impuestos y cont	2,418.61
1.01.03.02.04.02. HONORARIOS PROFESIONALES E	1,528.50
1.01.03.02.04.02.02 Estudios de Dibujo ER	200.00
1.01.03.02.04.02.03 Estudios Electricos /E	550.00
1.01.03.02.04.02.04 Estudios Estructurales	625.00
1.01.03.02.04.02.09 Iva en compras Activad	153.50
1.01.03.02.04.03. COSTOS DE CONSTRUCCION (ER	63,217.68
1.01.03.02.04.03.01 Cemento (ER)	15,372.66
1.01.03.02.04.03.02 Hierro (ER)	9,848.86
1.01.03.02.04.03.03 Material Hidrosanitari	6,448.87
1.01.03.02.04.03.04 Materiales Varios (cl	1,661.99
1.01.03.02.04.03.05 Material de Encofrado	1,288.80
1.01.03.02.04.03.06 Material Electrico ER	664.15
1.01.03.02.04.03.07 Material Petreo (ER)	1,707.90
1.01.03.02.04.03.08 Material de cubiertas,	9,879.82
1.01.03.02.04.03.09 Bloque, ladrillo, ER	5,729.61
1.01.03.02.04.03.10 IVA EN COMPRAS ACTIVAD	6,133.57
1.01.03.02.04.03.12 Impermeabilizantes (ER	361.04
1.01.03.02.04.03.13 TEJA, ESTUCO (ER)	4,120.41
1.01.03.02.04.04. TRANSPORTE y ALQUILER DE M	8,464.78
1.01.03.02.04.04.01 Transporte de Material	3,329.96
1.01.03.02.04.04.02 Transporte Varios ER	1,085.81
1.01.03.02.04.04.03 Alquiler de Herramient	3,188.23
1.01.03.02.04.04.04 Mantenimiento de Maqui	388.71
1.01.03.02.04.04.10 Iva que se carga al ga	472.07
1.01.03.02.04.05. MANO DE OBRA	38,782.29
1.01.03.02.04.05.01 Sueldos y Salarios ER	25,481.05
1.01.03.02.04.05.02 Alimentacion ER	3,284.01
1.01.03.02.04.05.03 Decimo Tercero ER	2,123.43
1.01.03.02.04.05.04 Decimo Cuarto Er	1,979.46

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag. 4 de 6

Al 31/12/2016

1.01.03.02.04.05.05 Fondos de Reserva ER	2,122.55
1.01.03.02.04.05.06 Aporte Patronal ER	3,096.08
1.01.03.02.04.05.07 Vacaciones pagadas ER	695.71
1.01.03.02.04.06. MANO DE OBRA CONTRATADA	3,965.07
1.01.03.02.04.06.01 Mano de obra en Estruct	3,806.90
1.01.03.02.04.06.10 Iva que se carga al co	158.17
1.01.03.02.04.07. COSTOS INDIRECTO DE VENTA	1,592.54
1.01.03.02.04.07.01 Publicidad y propaganda	663.10
1.01.03.02.04.07.02 Impuesto municipales E	712.20
1.01.03.02.04.07.06 Combustible y Lubrican	122.51
1.01.03.02.04.07.07 Iva al Costo (ER)	94.73
1.01.03.02.04.08. CONSTRUCCIONES ADICIONALES	13,028.98
1.01.03.02.04.08.01 Materiales obras Adic	9,592.68
1.01.03.02.04.08.02 Servicios Contratados	2,224.76
1.01.03.02.04.08.04 Iva que se carga al co	1,111.54
1.01.03.08. URBANIZACION PARQUENOR	224,290.81
1.01.03.08.01. LOTE DE TERRENO " Parkenor "	102,300.62
1.01.03.08.01.01 Lote de Terreno/ Parkenor	1,000,000.00
1.01.03.08.01.02 Impuestos Municipales, Alca	71,525.81
1.01.03.08.01.03 Elaboracion e Inscripcion d	947.85
1.01.03.08.01.099 (-) Costo de Venta Lote de	-970,173.04
1.01.03.08.02. COSTOS PLANIFICACION PARKENOR	784.82
1.01.03.08.02.01 Topografia y Replanteo	21,237.13
1.01.03.08.02.02 Redes de Agua Potable y Alc	1,470.60
1.01.03.08.02.03 Estudios Electricos y Telef	4,507.50
1.01.03.08.02.04 Arquitectonicos e Ingenieri	2,350.00
1.01.03.08.02.05 Estudio de Impacto Ambianta	1,500.00
1.01.03.08.02.06 Estudio de pavimento	1,678.00
1.01.03.08.02.07 IVA EN COMPRA DE BIENES Y S	3,155.44
1.01.03.08.02.08 Estudio de suelo	674.85
1.01.03.08.02.09 Estudio de alcantarillado s	8,000.00
1.01.03.08.02.099 (-) Costos de Planificacio	-43,788.70
1.01.03.08.03. COSTOS URBANIZACION Y CONSTRUCC	112,036.74
1.01.03.08.03.01 Construccion de Vias -Movim	415,569.12
1.01.03.08.03.02 Construccion de Aceras, Bor	304,013.37
1.01.03.08.03.03 Obras de hidrosanitarias, (	312,679.70
1.01.03.08.03.04 Construccion de Redes Elect	262,327.41
1.01.03.08.03.05 Construccion de Jardinaria	70,964.76
1.01.03.08.03.06 Construcciones Varias (guac	3,613.83
1.01.03.08.03.07 Mano de Obra	10,367.77
1.01.03.08.03.08 Construccion de redes Telef	12,400.52
1.01.03.08.03.09 IVA EN COMPRA DE BIENES Y S	121,851.79
1.01.03.08.03.099 (-) Costos de Urbanizacion	-1,411,224.73
1.01.03.08.03.10 Materiales Mantenimiento Pa	9,473.20
1.01.03.08.04. MANO DE OBRA	1,037.45
1.01.03.08.04.01 Sueldos y Salarios Obra Cie	41,888.80
1.01.03.08.04.02 Fondos de Reserva (OC) TM	3,434.92
1.01.03.08.04.03 Aporte Patronal (O C) TM	5,089.45
1.01.03.08.04.04 Alimentacion (Obra Cierta)	5,147.93
1.01.03.08.04.06 Beneficios Sociales OC	7,133.59
1.01.03.08.04.066 (-) COSTOS DE MANO DE OBRA	-61,657.24
1.01.03.08.05. HERRAMIENTAS MENORES	41.58
1.01.03.08.05.01 Herramientas menores	2,571.17

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.5 de 6

Al 31/12/2016

1.01.03.08.05.02 Iva en compras de Herramientas	289.67	
1.01.03.08.05.03 Mantenimiento de maquinaria	366.00	
1.01.03.08.05.099 (-) Costos herramientas ma	-3,185.26	
1.01.03.08.06. HONORARIOS Y SERVICIOS	8,089.60	
1.01.03.08.06.01 Comisiones en Ventas	4,232.10	
1.01.03.08.06.02 Honorarios Dibujantes	16,646.61	
1.01.03.08.06.03 Supervisión y Fiscalización	62,112.43	
1.01.03.08.06.05 Servicios en general	8,620.34	
1.01.03.08.06.06 Iva en Servicios	9,660.40	
1.01.03.08.06.07 Servicios de Guardia	5,294.64	
1.01.03.08.06.99 (-) COSTOS POR SERVICIOS DE	-98,476.92	
1.01.04. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	43,197.06	
1.01.04.04. OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	43,197.06	
1.01.04.04.01 Anticipo Varios	41,080.14	
1.01.04.04.02 Anticipo Contratistas	2,116.92	
1.01.05. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	25,020.95	
1.01.05.02. CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMP	25,020.95	
1.01.05.02.01 Ret.Fte Impuesto a la Renta	1,610.87	
1.01.05.02.02 Anticipo de Impuesto a la Renta	23,410.08	
1.02. ACTIVO NO CORRIENTE	41,972.20	
1.02.01. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	41,972.20	
1.02.01.05. MUEBLES Y ENSERES	39,234.94	
1.02.01.05.01 Muebles y Enseres	32,184.48	
1.02.01.05.02 Muebles y Enseres Oficina Machal	7,050.46	
1.02.01.06. MAQUINARIA Y EQUIPO	3,997.20	
1.02.01.06.01 Equipos de Oficina	3,997.20	
1.02.01.08. EQUIPO DE COMPUTACIÓN	4,981.59	
1.02.01.08.01 Equipos de computación y Software	4,981.59	
1.02.01.11. HERRAMIENTAS MENORES	53,670.42	
1.02.01.11.01 Herramientas menor y Maquinaria	53,670.42	
1.02.01.12. DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDAD, PL	-59,911.95	
1.02.01.12.01 Dep. Acum Muebles y Enseres	-7,775.02	
1.02.01.12.02 Dep Acum. Equipos de Oficina	-1,080.66	
1.02.01.12.04 Dep. Acum. Equipos de Computación	-3,547.83	
1.02.01.12.05 Depreciación de Herramientas Men	-47,508.44	
2. PASIVOS		1,901,601.84
2.01. PASIVOS CORRIENTES	6,219.33	
2.01.03. CUENTAS/DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES	811.58	
2.01.03.01. LOCALES	811.58	
2.01.03.01.01 Cuentas/Doc. Por Pagar Proveedor	738.35	
2.01.03.01.03 Depósitos en transitos clientes	10.65	
2.01.03.01.04 Cuentas por pagar a relacionados	62.58	
2.01.07. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	5,289.44	
2.01.07.01. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION T	388.31	
2.01.07.01.01 Retención 1% en Bienes	62.66	
2.01.07.01.02 Retención del 2%	31.04	
2.01.07.01.03 Retención del 8%	43.63	
2.01.07.01.04 Retención Iva 30% bienes	35.88	
2.01.07.01.05 Retención Iva 70% en Servicios	47.53	
2.01.07.01.06 Retención del iva 100% Servicios	122.91	
2.01.07.01.08 Retención 1% Servicio de Transp	11.47	
2.01.07.01.11 Retención 10% Profesionales	33.19	
2.01.07.03. CON EL IESS	2,381.07	

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.6 de 6

Al 31/12/2016

2.01.07.03.01 Aporte Patronal por pagar	1,321.18	
2.01.07.03.02 Aporte Individual por pagar	1,059.89	
2.01.07.05. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR	2,520.06	
2.01.07.05.02 Utilidades por pagar a trabajado	2,520.06	
2.01.09. CUENTAS POR PAGAR CON TERCEROS	118.31	
2.01.09.01 Cuentas por pagar terceros	118.31	
2.02. PASIVO NO CORRIENTE	1,895,382.51	
2.02.04. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	856,806.66	
2.02.04.01. LOCALES	760,151.57	
2.02.04.01.01 Forootan T. Hootan	211,984.19	
2.02.04.01.02 Burneo Zúñiga Miguel	211,984.19	
2.02.04.01.03 Abendaño Ortega Freddy	124,199.01	
2.02.04.01.04 Regalado David	211,984.18	
2.02.04.02. INSTITUCIONES FINANCIERAS	96,655.09	
2.02.04.02.01 Banco de Loja	96,655.09	
2.02.06. ANTICIPOS DE CLIENTES	1,033,139.59	
2.02.06.01 Ingresos cobrados por anticipado	1,033,139.59	
2.02.07. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	5,436.26	
2.02.07.01. JUBILACION PATRONAL	3,600.01	
2.02.07.01.01 Jubilación Patronal	3,600.01	
2.02.07.02. BONIFICACION POR DESAHUCIO	1,836.25	
2.02.07.02.01 Bonificación por desahucio	1,836.25	
B. PATRIMONIO NETO		719,314.55
3.01. CAPITAL	6,000.00	
3.01.01. CAPITAL SUSCRITO Y ASIGNADO	6,000.00	
3.01.01.01 ARQ. HOOTAN FOROTAN	1,680.00	
3.01.01.02 Arq. Miguel Burneo	1,680.00	
3.01.01.03 Arq. Fredy Abendaño	960.00	
3.01.01.04 Arq. David Regalado	1,680.00	
3.04. RESERVAS	23,267.36	
3.04.01. RESERVA LEGAL	23,267.36	
3.04.01.01 Reserva Legal	23,267.36	
3.05. OTROS RESULTADOS INTEGRALES	6,320.34	
3.05.01. OTROS RESULTADOS INTEGRALES	6,320.34	
3.05.01.01 Otros Resultados Integrales por Provi	6,320.34	
3.06. Resultados Acumulados	139,997.17	
3.06.01. GANANCIAS ACUMULADAS	176,433.21	
3.06.01.01 Resultados acumulados	176,433.21	
3.06.02. (-) PERDIDAS ACUMULADAS	-36,436.04	
3.06.02.01 (-) Pérdidas acumuladas	-36,436.04	
3.07. RESULTADOS DEL EJERCICIO	543,729.68	
3.07.01 Resultado del Ejercicio	543,729.68	
Pasivo y Patrimonio		2,620,916.39



Silvia Patricia Regalado Belancourt
CONTADOR PUBLICO
RUC: 1103141956001

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

Pag.1 de 2

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

4. INGRESOS	2,180,557.24
4.1. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2,175,502.49
4.1.01. VENTA DE BIENES	2,172,580.80
4.1.01.01 Ventas Locales Grav. Tarifa 0%	2,222,418.68
4.1.01.02 (-) Descuentos en Ventas	-49,837.88
4.1.06. INTERESES	2,921.69
4.1.06.02 Otros Ingresos generados	2,921.69
4.3. OTROS INGRESOS	5,054.75
4.3.05. RENTAS FINANCIERAS	2,392.73
4.3.05.01 Rendimientos Financieros	2,392.73
4.3.1. INGRESOS LABORALES	2,662.02
4.3.1.01 Ingresos laborales	2,662.02
5. COSTOS Y GASTOS	1,799,110.04
5.1. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	1,504,851.61
5.1.01. COSTOS URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARKEN	1,497,501.63
5.1.01.01. MATERIALES EN OBRA DE CONSTRUCCION	1,497,406.63
5.1.01.01.01 Lote de Terreno Urbanizacion Parq	34,579.74
5.1.01.01.02 Costos de Planificación	265.29
5.1.01.01.03 Costos de Urbanización, Construcc	37,870.76
5.1.01.01.04 Costos por Mano de Obra	350.68
5.1.01.01.05 Costos por Herramientas menores	14.06
5.1.01.01.06 Costos por Honorarios y Servicios	2,734.45
5.1.01.01.07 Edificio en Cosntrucccion	362,646.78
5.1.01.01.08 Impuestos, Tasas y Constribucione	13,863.70
5.1.01.01.09 Costo de Planificacion Murano	17,894.45
5.1.01.01.10 Costo de Construccion Murano	676,424.80
5.1.01.01.12 Costo Transporte y Alquiler Muran	26,816.94
5.1.01.01.13 Costo mano de obra Contratada	113,758.91
5.1.01.01.14 Costo de venta	47,903.59
5.1.01.04. MANO DE OBRA CONTRATADA	95.00
5.1.01.04.04 Mano de obra en pintura	95.00
5.1.03. COSTOS INDIRECTOS	7,349.98
5.1.03.01. Costos Indirectos	7,349.98
5.1.03.01.01 Publicidad y propaganda	3,764.67
5.1.03.01.03 Servicios de Guardiania	2,700.00
5.1.03.01.04 Servicios de Transporte	885.31
5.2. GASTOS ADMINISTRATIVOS	293,469.06
5.2.02.01. SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIO	158,192.39
5.2.02.01.01 Remuneración Unificada	158,122.51
5.2.02.01.02 Horas Extras	69.88
5.2.02.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (includi	31,509.44
5.2.02.02.01 Aporte Patronal	19,220.38
5.2.02.02.02 Fondos de Reserva	12,289.06
5.2.02.03. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	21,801.24
5.2.02.03.01 Décimo Tercer Sueldo	6,879.16
5.2.02.03.02 Décimo Cuarto Sueldo	5,825.50
5.2.02.03.03 Vacaciones no Gozadas	1,690.90
5.2.02.03.04 Alimentación	7,405.68
5.2.02.05. HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PER	12,175.83
5.2.02.05.01 Honorarios Profesionales	6,785.38
5.2.02.05.02 Servicio de Dibujo	1,102.16
5.2.02.05.03 Servicios Contratados Ocasionales	918.86
5.2.02.05.04 Gastos judiciales	3,369.43

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA
ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

Pag.2 de 2

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

5.2.02.16. GASTOS DE GESTIÓN (agasajos a accioni	184.97
5.2.02.16.02 Gastos de Gestion	184.97
5.2.02.17. GASTOS DE VIAJE	1,423.44
5.2.02.17.01 Viaticos y Movilizacion	1,423.44
5.2.02.18. SERVICIOS PUBLICOS	4,085.07
5.2.02.18.01 Servicios básicos agua, luz y tel	4,085.07
5.2.02.20. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	17,211.36
5.2.02.20.01 Tasas, impuestos y contribuciones	17,211.36
5.2.02.21. DEPRECIACIONES	18,746.13
5.2.02.21.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	18,746.13
5.2.02.21.01.01 Depreciación de Equipos de o	393.72
5.2.02.21.01.03 Depreciación equipos de comp	657.05
5.2.02.21.01.04 Depreciación de Muebles y En	3,894.92
5.2.02.21.01.05 Depreciacion de Herramientas	13,800.44
5.2.02.28. OTROS GASTOS	27,401.91
5.2.02.28.01 Gastos Administrativos	1,420.34
5.2.02.28.02 Impresión y Reproducción	885.46
5.2.02.28.03 Suministros de oficina	409.62
5.2.02.28.04 Capacitacion al Personal	1,041.61
5.2.02.28.05 Arriendo de oficina	7,256.00
5.2.02.28.06 Gastos Varios	219.58
5.2.02.28.07 Material de aseo y limpieza	58.57
5.2.02.28.08 Gastos no deducibles del año	2,034.33
5.2.02.28.10 Gasto de I V A bienes	6,036.41
5.2.02.28.13 Gastos por Adecuacion Oficinas	5,010.20
5.2.02.28.15 Gastos de Correspondencia	375.23
5.2.02.28.16 Servicios Ocasionales	356.11
5.2.02.28.17 Donaciones	2,174.81
5.2.02.28.18 Mantenimiento de Equipos de ofici	123.64
5.2.03. GASTOS FINANCIEROS	737.28
5.2.03.02. COMISIONES	737.28
5.2.03.02.01 Comisiones bancarias	737.28
5.20.10.4. GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADO	789.37
5.20.10.4.02 Bonificación por desahucio	789.37

Resultado del Ejercicio

543,729.68

Farb
CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
RUC: 1191741125001
Dirección: Bolívar y Colón
LOJA-ECUADOR

Silvia Patricia Rentería Betancourt
CONTADOR PUBLICO-AUDITOR
RUC: 1103141955001



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

RAZÓN SOCIAL:	FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	P	POSITIVO
Dirección Comercial:	BOLIVAR S/N Y COLÓN	N	NEGATIVO
No. Expediente		D	POSITIVO O NEGATIVO (D)
RUC:	1191741125001		
AÑO:	2016		

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)	
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-257683,7	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	1312069,09	
Clases de cobros por actividades de operación	950101	2173828,92	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	2171436,19	P
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	95010102		P
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	95010103	0	P
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	95010104	2392,73	P
Otros cobros por actividades de operación	95010105		P
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-758087,13	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-738068,5	N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-14018,63	N
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	95010204		N
Otros pagos por actividades de operación	95010205	0	N
Dividendos pagados	950103	-95620,38	N
Dividendos recibidos	950104		P
Intereses pagados	950105		N
Intereses recibidos	950106	2921,69	P
Impuestos a las ganancias pagados	950107	-21638,03	N
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	2662,02	D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	-9098,61	
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201		P
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	950202		N
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203		N
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204		P
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205		N
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206		P
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207		N
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208		P
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	-9098,61	N
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210		P
Compras de activos intangibles	950211		N
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212		P
Compras de otros activos a largo plazo	950213		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214		P
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950215		N
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216		P
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950217		N
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218		P
Dividendos recibidos	950219		P
Intereses recibidos	950220		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221		D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-1580654,18	
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301		P
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302		P
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303		N
Financiación por préstamos a largo plazo	950304		P
Pagos de préstamos	950305	-1598703,81	N
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307		P
Dividendos pagados	950308		N
Intereses recibidos	950309		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	39049,63	D
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401		D
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-257683,7	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	281065,97	P
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	23382,27	

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

96 381.447,20

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:

Ajustes por gasto de depreciación y amortización
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada
Pérdidas en cambio de moneda extranjera
Ajustes por gastos en provisiones
Ajuste por participaciones no controladoras
Ajuste por pagos basados en acciones
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable
Ajustes por gasto por impuesto a la renta
Ajustes por gasto por participación trabajadores
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo

97	-148423,88	
9701	18746,13	D
9702		D
9703		D
9704		N
9705		D
9706		D
9707		D
9708		D
9709	-98414,21	D
9710	-78765,78	D
9711		D

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores
(Incremento) disminución en inventarios
(Incremento) disminución en otros activos
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar
Incremento (disminución) en beneficios empleados
Incremento (disminución) en anticipos de clientes
Incremento (disminución) en otros pasivos

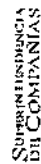
98	1079046,76	
9801	-1144,61	D
9802	9844,85	D
9803	83689,51	D
9804	1032470,78	D
9805	-3535,18	D
9806	-35675,55	D
9807	-42499	D
9808	59737,15	D
9809		D
9810	-23842,2	D
9820	1.312.069,09	

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación

DECLARO QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS
LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIC 1, PÁRRAFO 16)

REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE:
CI / RUC:

CONTADOR
NOMBRE:
CI / RUC:



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPANIAS**

RAZÓN SOCIAL

Intendencia Comercial

MUCH

ESTADO DE CAMBIOS EN EL P

TARDI CONSIGLIERE CIA ITALIA
FORNITORE A RILEVARE

NO TYPING

1191741175001
2016

80-69 8867

4. base/riid

POSITIVO
NEGATIVO

POSITIVE/D NEGATIVE (DUAL)

100

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

[illegible]

FARB CONSTRUCTORES CIA LTDA
NOTAS ACLARATORIAS AL

BALANCE GENERAL

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2016

CAJA CHICA

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 366,74
	Gaja Chica aperturada (Loja)	199,99	
	Fondo Rotativo (Arq. Freddy Abendaño)	16,75	
	Fondo Rotativo (Arq. David Regalado)	150,00	

BANCO DE LOJA

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 19.943,39
	Se adjunta conciliaciones bancarias	19943,39	

BANCO DE GUAYAQUIL

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 3.032,82
	Se adjunta conciliaciones bancarias	3032,82	

BANCO DE FOMENTO

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 36,19
	Se adjunta conciliaciones bancarias	36,19	

COOP AHORRO Y CREDITO JEP

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 3,13
	Se adjunta conciliaciones bancarias	3,13	

INVERSIONES - POLIZAS

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 4.950,37
	Se adjunta copia de Poliza	4950,37	

VARIOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 1.368,13
	Se adjunta anexo en Excel	1368,13	

Farb
 CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
 RUC: 1191741125001
 Dirección: Bolívar y Colón
 LOJA-ECUADOR

VARIOS POR COBRAR			
FECHA	DESCRIPCIÓN		\$ 5.156,75
	Se adjunta anexo en Excel	5156,75	

INVENTARIOS			
FECHA	DESCRIPCIÓN		\$ 2.313.586,18
	Edificio en Construcción Murano	\$ 1.198.242,53	
	Edificio en Construcción Le Mont	\$ 558.206,89	
	La Paz	\$ 114.847,50	
	Urbanización Parqueror	\$ 224.290,81	
	Estancia del Río	\$ 217.998,45	

ANTICIPOS VARIOS			
FECHA	DESCRIPCIÓN		\$ 41.080,14
	Se adjunta anexos	41080,14	

ANTICIPOS CONTRATISTAS			
FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Se adjunta anexos cuenta anticipos varios	2116,92	\$ 2.116,92

CUENTAS/DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES			
FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Se adjunta anexos de Ctas Por Pagar Proveedores	739,39	\$ 739,39

CUENTAS/DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS			
FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Se adjunta anexos de Ctas Por Pagar Proveedores	62,58	\$ 62,58
	Arq. Freddy Abendaño		

Farb
CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
RUC: 1191741125001
Dirección: Bolívar y Colón
LOJA-ECUADOR

RETENCION 1%

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2016	62,66	\$ 62,66

Retencion 2%

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2016	30,98	\$ 30,98

Retencion de 8%

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2016	43,63	\$ 43,63

Retencion de 10%

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2016	33,19	\$ 33,19

RETENCION DEL 30% Servicios

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2016	35,88	\$ 35,88

RETENCIÓN IVA 70% EN SERVICIOS

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2016	47,24	\$ 47,24

RETENCIÓN IVA 100% EN SERVICIOS

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2016	122,91	\$ 122,91

RETENCIÓN 1 % TRANSPORTE

Farb
CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
RUC: 1191741125001
Dirección: Bolívar y Colón
LOJA-ECUADOR

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 11,47
	Retenciones por pagar de Diciembre/2016	11,47	

Cuentas por Pagar terceros

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 118,30
	Se Adjunta Anexo	118,30	

Cuentas por Pagar Arq. Hootan Forootan

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 211.984,19
	Prestamo Por compra Edificio Murano	60940,50	
	Prestamo por compra Torres Mirador II	25200,00	
	Prestamo para Muranno	101360,00	
	Prestamo Murano	1200,00	
	Prestamo Murano	1500,00	
	Prestamo Murano	3750,00	
	Prestamo Murano	702,07	
	Prestamo Edificio Lmont	3766,58	
	Prestamo Edificio Lmont	4633,42	
	Prestamo Edificio Lmont	5151,62	
	Prestamo Estancia del rio	3780,00	

2.2.1.02 Cuentas por Pagar Arq. Miguel Burneo

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 211.984,19
	Prestamo Por compra Edificio Murano	60940,50	
	Prestamo por compra Torres Mirador II	25200,00	
	Prestamo Murano	101360,00	
	Prestamo de socios	1200,00	
	Prestamo de socios	1500,00	
	Prestamo de socios	3750,00	
	Prestamo Murano	702,07	
	Prestamo Edificio Lmont	3766,58	
	Prestamo Edificio Lmont	4633,42	
	Prestamo Edificio Lmont	5151,62	
	Prestamo Estancia del rio	3780,00	

2.2.1.03 Cuenta por Pagar Arq. Freddy Abendaño

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
-------	-------------	-------	-------

Farb
CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
RUC: 1191741125001
Dirección: Bolívar y Colón
LOJA-ECUADOR

		\$ 124.199,01
Prestamo Autorizado por la Junta para compra terreno	13471,43	
Prestamo Por compra Edificio Murano	18000,00	
Prestamo por compra Torres Mirador II	14400,00	
Prestamo Murano	61271,73	
Prestamo Murano	1200,00	
Prestamo Murano	1500,00	
Prestamo Murano	3750,00	
Prestamo Murano	702,07	
Prestamo Edificio Lmont	3673,89	
Prestamo Edificio Lmont	1126,11	
Prestamo Edificio Lmont	2943,78	
Prestamo Estancia del rio	2160,00	

2,2,1,04 Cuenta por Pagar Arq. David Regalado

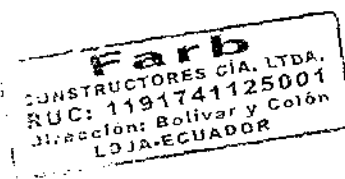
FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 211.984,18
	Prestamo Por compra Edificio Murano	60940,50	
	Prestamo por compra Torres Mirador II	25200,00	
	Prestamo Murano	101360,00	
	Prestamo Murano	1200,00	
	Prestamo Murano	1500,00	
	Prestamo Murano	3750,00	
	Prestamo Murano	702,06	
	Prestamo Edificio Lmont	3766,58	
	Prestamo Edificio Lmont	4633,42	
	Prestamo Edificio Lmont	5151,62	
	Prestamo Estancia del rio	3780,00	

2,2,3,01 INGRESOS COBRADOS POR ANTICIPADO

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Se adjunta Anexo ExtraContable y Anexo del Sistema	1033140,29	\$ 1.033.140,29

Dra. Silvia Patricia Rentería

CONTADORA - FARB CONSTRUCTORES CIA LTDA



FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Según evidencia documental, FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., es titular del RUC Nro. 1191741125001, constituida el 15 de junio de 2011 mediante escritura pública otorgada ante el Notario Octavo del cantón Loja y aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante resolución Nro. SC.DIC.L.11.0168 de fecha 07 de julio de 2011. Información que es corroborada con los datos que arroja la página web de la Superintendencia de Compañías.

OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA.

- a. La realización de consultorías, estudios, diseños, planificación, construcción y fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras, canales de riego, obras de impacto ambiental, forestación, reforestación, instalaciones industriales, eléctricas, sanitarias, hidráulicas, etc.;
- b. La compra y venta de bienes muebles e inmuebles, darlos en arrendamiento y sub arrendamiento;
- c. La compañía, podrá ser socio o accionista de cualquier otra compañía o persona jurídica nacional o extranjera, cuyos objetos sean similares o no;
- d. En general toda clase de actos y contratos, civiles y mercantiles permitidos por la ley y relacionados con el objeto social.

ACTIVIDAD ECONÓMICA SEGÚN REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES (RUC)

- Construcción de obras civiles.

PLAZO DE DURACIÓN

De acuerdo a la escritura de constitución y los datos que constan en la página web de la Superintendencia de Compañías, la duración de la Compañía es de 15 años, a partir de la inscripción en el Registro Mercantil, desde el 14 de julio de 2011, hasta el 14 de julio de 2026.

GERENTE GENERAL

El representante legal de la Compañía auditada es el arquitecto Hootan Forootan Tahghighi, nombrado en la Junta Universal de Socios el día jueves 30 de julio de 2015.

CONTADORA

La representante contable de la Compañía es la doctora Silvia Patricia Rentería Betancourt.

CAPITAL

El capital suscrito de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, es de USD 6.000,00 (Seis mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100), dividido en seis mil participaciones nominativas e indivisibles de un dólar cada una, compuesto de la siguiente manera:

No.	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	CAPITAL
1	1102328810	ABENDANO ORTEGA FREDDY VINICIO	\$ 960,00
2	1101915468	BURNEO ZUÑIGA MIGUEL ALBERTO	\$ 1.680,00
3	1102063482	FOROOTAN TAHGHIGHI HOOTAN	\$ 1.680,00
4	1102390596	REGALADO JARAMILLO JAMES DAVID	\$ 1.680,00
CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA (USD)			\$ 6.000,00

DOMICILIO TRIBUTARIO

El domicilio tributario de la Compañía se encuentra ubicado en la provincia de Loja, cantón Loja, parroquia El Sagrario, calles Bolívar y Colón esquina; sus teléfonos de contacto son: 072 588 080 y 0992709703, el correo registrado según la página de la Superintendencia Compañías es: constructorafarb@yahoo.com.

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS REGISTRADAS SEGÚN COPIA DEL RUC

- Declaración Mensual de IVA;
- Declaración de Retenciones en la Fuente;
- Anexo Transaccional Simplificado;
- Declaración de Impuesto a La Renta – Sociedades;
- Anexo Relación de dependencia;
- Anexo de Dividendos, Utilidades o Beneficios – ADI;
- Anexo Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros Del Directorio y Administradores.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento con lo establecido en la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. 06QICL.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006.

Bases de mediación: Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación: La moneda funcional y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), moneda oficial en el Ecuador. Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

Características cualitativas: Comprensibilidad, relevancia, materialidad o importancia relativa, fiabilidad, esencia sobre la forma, prudencia, integridad, comparabilidad, oportunidad y equilibrio entre costo y beneficio.

Estimaciones y juicios contables: la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha: Consideran de una forma razonable y conservadora los posibles cambios en el mercado observando si esta será capaz de desarrollar su actividad económica considerando sus pasivos actuales. La Gerencia efectúa informes periódicos con el propósito de medir la situación financiera de la Compañía, considerando el impacto del riesgo país así como de las políticas económicas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

Medición de Activos, pasivos, ingresos y gastos: Para el conocimiento y conceptos de medición de activos, pasivos ingresos y gastos se basará en el marco conceptual de la Preparación y Presentación de los Estados Financieros del IASB. (Junta de Normas Internacionales de Contabilidad).

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., presentará sus activos y pasivos clasificados en corrientes y no corrientes como categorías separadas de acuerdo con el párrafo 66 y 76 de la NIC 1, sus saldos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 1 año, los que están dentro del desarrollo normal de la actividad económica de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superiores a dicho período.

III – NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. ACTIVOS

1.01.01. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO: se encuentra estructurado sobre la base de la liquidez, y corresponden a los depósitos realizados por las recaudaciones relacionadas con el desarrollo normal de su actividad económica.

CÓDIGO	CUENTA	SALDO
1.01.01.	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$23.382,27
1.01.01.01	CAJA	\$ 366,74
1.01.01.01.02	CAJA CHICA	\$ 199,99
1.01.01.01.03	CAJA CHICA (ARQ. DAVID REGALADO)	\$ 150,00
1.01.01.01.05	FONDO ROTATIVO	\$ 16,75
1.01.01.02	BANCOS	\$23.015,53
1.01.01.02.01	BANCO DE LOJA CTA. CTE. NRO. 2901311269	\$19.943,39
1.01.01.02.04	BANCO GUAYAQUIL CTA. CTE. NRO. 12043263	\$ 3.032,82
1.01.01.02.05	BANCO FOMENTO CTA. AHORROS	\$ 36,19
1.01.01.01.06	COOP. DE AHORRO Y CRÉDITO JEP	\$ 3,13

1.01.01.01.02. Caja Chica: este rubro se lo emplea para gastos menores varios, se mantiene con un saldo de USD 199,99 (Ciento noventa y nueve dólares con 99/100, dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), mismo que se lo reembolsa periódicamente según sea necesario.

1.01.01.01.05. Fondo Rotativo: se lo mantiene hasta por un monto de USD 3.000,00 (Tres mil 00/100, dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) el mismo que está a cargo del jefe de obra, quien lo empleará para gastos emergentes por obras de construcción.

1.01.01.02. Bancos: La compañía emplea dos cuentas bancarias principales para el desarrollo de sus operaciones: el Banco de Loja con la Cuenta Corriente N° 2901311269 y Banco de Guayaquil con la Cuenta Corriente N° 12043263, siendo la cuenta del Banco de Loja la que más movimientos bancarios se registra.

CONCILIACIONES BANCARIAS: La entidad realiza conciliaciones bancarias mensuales de sus dos cuentas principales antes mencionadas, cada mes revisado está respectivamente conciliado con el registro en libros.

REVISIÓN DE CHEQUES: Cabe indicar que la compañía realiza todos los pagos a proveedores, empleados y demás gastos que incurran mediante la entrega de cheques, al ser revisados como proceso de auditoría se verifica que están debidamente sustentados los pagos con sus respectivos cheques, cabe mencionar que poseen firmas conjuntas, lo que permite evidenciar el adecuado control en la emisión y entrega de los mismos.

Adicionalmente, se puede mencionar que la compañía al aplicar esta forma de pago está cumpliendo con lo establecido en el Art. 103 de la LORTI .- Emisión de Comprobantes de Venta que indica lo siguiente *"Para que el costo o gasto por cada caso entendido superior a los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América sea deducible para el cálculo del Impuesto a la Renta y el crédito tributario para el Impuesto al Valor Agregado sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago antes referidos, con cuya constancia y el comprobante de venta correspondiente a la adquisición se justificará la deducción o el crédito tributario"*

Recomendación 1.

- Realizar arquezos periódicos de Caja Chica como de Fondo Rotativo por parte de personal ajeno al área de contabilidad, esto permitirá tener un mejor control interno de este saldo, así mismo, establecer mediante acta la tenencia o custodia del efectivo.

Recomendación 2.

- Para las conciliaciones bancarias, adicionar una firma en el respectivo documento, de esta manera serían dos firmas responsables de controlar y verificar los saldos que se reflejen tanto en libros como en los estados de cuenta.

Recomendación 3.

- Elaborar de manera mensual el flujo del efectivo, con el fin de que se convierta en un instrumento financiero destinado a la toma de decisiones para la alta gerencia, socios y demás interesados, con el cual puedan tener un conocimiento pleno de los diferentes movimientos del uso y fuente del Efectivo y sus Equivalentes, que les permitirá elaborar de mejor manera los presupuestos de ingresos y gastos de los diferentes proyectos de la Compañía.

1.01.02. ACTIVOS FINANCIEROS

CÓDIGO	CUENTA	SALDO
1.01.02.03.01	INVERSIONES PÓLIZAS	\$ 4.950,37
1.01.02.05	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	\$ 1.368,13
1.01.02.08.01	VARIOS POR COBRAR	\$ 5.156,75

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.; colocó una póliza en la Cooperativa JEP por un valor de USD 4.792,02 (Cuatro mil setecientos noventa y dos con 02/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), fue la única inversión que se realizó en Mayo del 2016.

La compañía no mantiene cuentas por cobrar elevadas ya que su política consiste en recibir todo el pago por la venta o servicio ya sea al contado, abonos o anticipos,

de esta manera mientras no se cancele el valor total no se procede a la venta ni entrega de ningún bien o servicio, es decir tampoco se entregará factura ni escritura a favor del cliente.

1.01.03 INVENTARIOS

CÓDIGO	CUENTA	VALOR
1.01.03.02.01	EDIFICIO MURANO, MACHALA	1.198.242,53
1.01.03.02.01.01	EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN MURANO	\$ 668.317,40
1.01.03.02.01.02.01	IMPUESTOS, TASAS MUNICIPALES	\$ 25.549,25
1.01.03.02.01.03.01	HONORARIOS DIBUJANTES	\$ 8.512,94
1.01.03.02.01.03.07	ESTUDIOS DE ESTRUCTURA	\$ 12.678,33
1.01.03.02.01.03.09	IVA EN COMPRAS Y SERVICIOS	\$ 2.857,11
1.01.03.02.01.04.03	HIERRO Y PERFILERÍA METÁLICA	\$ 108.727,91
1.01.03.02.01.04.09	MATERIAL ELÉCTRICO	\$ 98.464,25
1.01.03.02.01.06.04	ALQUILER DE MAQUINARIA MENOR	\$ 3.032,82
1.01.03.02.01.04.16	IVA EN COMPRAS DE BIENES Y SERVICIOS	\$ 114.053,24
1.01.03.02.02	LE MONT	\$ 558.206,89
1.01.03.02.02.01.01	LOTE DE TERRENO	\$ 530.000,00
1.01.03.02.03	LA PAZ	\$ 114.847,50
1.01.03.02.03.01.01	LOTE LA PAZ	\$ 110.000,00
1.01.03.02.04	ESTANCIA DEL RIO	\$ 217.998,45
1.01.03.02.04.01.01	LOTE ESTANCIA DEL RIO	\$ 85.000,00
1.01.03.02.04.02.04	ESTUDIOS ESTRUCTURALES	\$ 625,00
1.01.03.02.04.03.01	CEMENTO ER	\$ 15.372,66
1.01.03.02.04.01.02	HIERRO ER	\$ 9.848,86
1.01.03.02.04.03.08	MATERIAL DE CUBIERTAS	\$ 9.879,61
1.01.03.02.04.02.09	IVA EN COMPRAS ACTIVA	\$ 6.133,57
1.01.03.08	URBANIZACIÓN PARQUENOR	\$ 224.290,81
1.01.03.08.01.01	LOTE DE TERRENO PARQUENOR	\$ 1.000.000,00
1.01.03.08.02.0	TOPOGRAFÍA Y REPLANTEO	\$ 21.237,13
1.01.03.08.02.09	ESTUDIO DE ALCANTARILLADO	\$ 8.000,00
1.01.03.08.03.01	CONSTRUCCIÓN DE VÍAS	\$ 415.569,12

NIIF - Sección 13 Inventarios: "Establece los principios para el reconocimiento y medición de los inventarios. Inventarios son activos con los siguientes requisitos: (a) mantenidos para la venta en el curso normal de las operaciones; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios".

Los inventarios en FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.; por ser una entidad que se dedica principalmente a la venta de bienes inmuebles, se conforma por: lotes de la urbanización Parkenor, Le Mont, Estancia del Rio y oficinas del edificio Murano, los mismos que son vendidos para obtener sus respectivos ingresos como actividad normal del negocio.

1.01.03.02.01. Edificio Murano Machala: Este edificio de 6 pisos se encuentra ubicado en la ciudad de Machala, consta de 73 oficinas y 1 local comercial. Sus ingresos provienen de la venta de oficinas, se registran gastos por mantenimiento, mejoras, pago de alcúotas, estudios técnicos entre otros.

1.01.03.02.02. Le Mont: Consta de un área de 3 lotes de terreno más una vivienda ubicado en la Av. Zoilo Rodríguez en la ciudad de Loja, los gastos que más se generan son por pagos de impuestos y servicios profesionales por estudios técnicos que se requieren para los terrenos.

1.01.03.02.03 La Paz: Este rubro corresponde a los lotes de terrenos que posee la compañía en el sector la Paz, de ciudad de Loja, sus ingresos se generan por la venta de lotes de esta área y sus gastos se originan por impuestos, estudios técnicos, estudios estructurales.

1.01.03.02.04 Estancia del Río: Consta de un Lote # 4 adquirido en urbanización estancia del río, parroquia el valle de la ciudad de Loja, sus ingresos se generan por la venta de lotes y sus gastos se originan principalmente por el mantenimiento, mejoras, estudios técnicos, entre otros.

1.01.03.08 Urbanización Parkenor: Se conforma por lotes de terreno ubicado en el sector Amable María, parroquia el valle del cantón Loja, consta de un solar cuya área de terreno es de 50.000 m², para luego convertirse en la urbanización "PARKENOR" compuesta por 84 lotes de entre 250 m² y 690 m² cada uno."

Sus ingresos de igual manera se generan por la venta de terrenos y sus gastos se originan por el mantenimiento, estudios técnicos, Construcción de Vías, impuestos al gobierno nacional y local, Honorarios, supervisión, entre otros.

Así mismo cabe indicar que para cada uno de los inventarios, se registra los costos acumulados anuales, los mismos que son calculados aplicando el Método del Porcentaje de Terminación (único método que debe ser aplicado de acuerdo a las Normas Contables Vigentes), para ello se toma en cuenta que los anticipos y pagos recibidos de los clientes no reflejan necesariamente, la proporción del trabajo ejecutado.

1.02. ACTIVO NO CORRIENTE

1.02.01 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO: En este rubro se registran Propiedad Planta y Equipos a costo histórico que incluye el valor de adquisición o construcción del activo menos la depreciación acumulada.

Cabe indicar que los costos que se incurrieran posteriormente se rigen bajo lo que establece la correspondiente norma contable de NIIF para PYMES, Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales, Numeral 2.27; "Reconocimiento de Activo:

Es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que aplica cuando:

(a) es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue o salga de la entidad".

CÓDIGO	CUENTA	SALDO
1.02.01.05.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 41.972,20
1.02.01.05.01	MUEBLES Y ENSERES	\$ 32.184,48
1.02.01.08.01	EQUIPOS DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	\$ 4.981,59
1.02.01.11.01	HERRAMIENTAS MENOR Y MAQUINARIA	\$ 53.670,42

1.02.01.05.01. Muebles y Enseres: Es una cuenta de activo no corriente que pertenece a propiedad planta y equipo, en la que se registra todos los muebles y enseres de la compañía.

1.02.01.11.01. Herramientas Menor y Maquinaria: son los bienes de mayor relevancia que poseen la compañía por su alto valor adquisitivo y (cumple con la norma enunciada anteriormente sobre la NIC 16, numeral 7) las mismas se emplean para la realización de obras de construcción, herramientas básicas que les evita alquilar y se emplean muy a menudo;

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., emplea el método de Línea Recta para calcular las depreciaciones basadas en la vida útil de los bienes de propiedad planta y equipo, el cual se lo explicará más adelante cuando se describa la cuenta 5.02.02.21. Depreciaciones.

1.01.05 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Impuesto a la Renta: Para efectos de este impuesto se considera renta:

"1.- Los ingresos de fuente ecuatoriana obtenidos a título gratuito o a título oneroso provenientes del trabajo, del capital o de ambas fuentes, consistentes en dinero, especies o servicios; y

2.- Los ingresos obtenidos en el exterior por personas naturales domiciliadas en el país o por sociedades nacionales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno."

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA.; en esta cuenta registran las Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y el Anticipo pagado por el Impuesto a la Renta, sus valores resultan importantes respecto a la carga impositiva total.

Deben formar parte del análisis de liquidez, ya que estos valores son retenidos de los pagos de sus clientes en el caso de las Retenciones, y el anticipo es pagado en los meses de Julio y Septiembre del año en curso, y una tercera cuota en abril del año siguiente.

Se debe mantener la política de verificar que todos los comprobantes de Retención recibidos cumplan en su totalidad con los requisitos del Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y documentos complementarios; esto en virtud de que en caso de solicitar un pago en exceso, los documentos serán revisados por el Servicio de Rentas Internas.

1.01.05.02.02 ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA: De acuerdo al Art. 76 del RLORTI, establece que " *Las personas naturales, las sucesiones indivisas, las sociedades, incluyendo los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente*"

Para el cálculo se toma en cuenta lo siguiente:

- *El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.*
- *El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.*
- *El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y*
- *El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.*

El valor resultante deberá ser pagado en dos cuotas iguales, las cuales se satisfarán hasta las siguientes fechas, según, el noveno dígito del número del Registro Único de Contribuyentes RUC, o de la cédula de identidad, según corresponda

En este punto la entidad cumple con lo que establece la ley, realizando en el año los dos pagos correspondientes como Anticipo de impuesto a la Renta, el primer pago en Julio y el segundo en Septiembre por el valor de USD 11.705,00 (Once mil setecientos cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100) cada pago.

Recomendación 4.

- Se recomienda considerar (en caso de aplicar) la devolución del anticipo de impuesto a la renta como lo señala el Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en el numeral 2 literal e) "*Para el caso de los contribuyentes definidos en el literal a) de este artículo, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado. Los contribuyentes definidos en el literal b) de este artículo, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, según corresponda*".

2. PASIVOS

2.01.03.01.01. CUENTAS/DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES

LOCALES: Esta cuenta cubre reembolsos de caja chica, fondo rotativo, pago de servicios básicos, es decir todas las adquisiciones que se originan por las operaciones ordinarias de la compañía, la misma no se mantiene con saldo significativo ya que su política es realizar pagos inmediatos de máximo un mes plazo.

2.01.07.05.02. UTILIDADES POR PAGAR A TRABAJADORES NO UBICADOS:

Esta cuenta mantiene saldos relacionados con el pago de utilidades a empleados correspondientes al año 2015, los mismos que hasta el cierre del año 2016 se cerró con un saldo de USD 2.520,06 (Dos mil quinientos veinte con 06/100 Dólares de los Estados Unidos de América), por no lograr ubicar a 14 empleados.

Es necesario considerar que los valores No Pagados, deben ser consignados en el Ministerio del Trabajo.

2.01.08.01. DIVIDENDOS POR PAGAR: la Resolución N° NAC-DGERCGC15 DEL SRI, emitida el 16 de Julio del 2015, señala que cuando una sociedad residente o establecida en el Ecuador distribuye dividendos calculados después del pago del impuesto a la renta, debe aplicar la siguiente regla: Si se distribuye dividendos directamente a favor de una persona natural residente en el Ecuador, el ingreso por dividendos está gravado y sujeto a retención. La persona natural deberá consolidar el dividendo con su reta global, declarar y pagar el impuesto sobre la totalidad de sus ingresos.

El Art. 137 del Reglamento para la Ley Orgánica del Reglamento Tributario Interno: señala que en el caso de que la sociedad que distribuya las utilidades, dividendos o beneficios, dentro de su conciliación tributaria tuviese derecho a algún incentivo o beneficio tributario o incluyera rentas exentas, conforme lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la persona natural a favor de quien se los distribuya, podrá utilizar como crédito tributario el valor de impuesto a la renta que la sociedad que los distribuya hubiese tenido que pagar de no haber aplicado alguno de dichas rentas exentas, incentivos o beneficios tributarios, sin perjuicio de los límites establecidos en párrafo b) de este mismo artículo. Esta disposición no será aplicable en aquellos casos en los que el dividendo, utilidad o beneficio se pague o acredite en cuenta favor de accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes.

Se debe tener en cuenta que la distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía de deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

RESULTADOS ACUMULADOS \$ 95.620,38		
CUENTA	% PARTICIPACION	DIVIDENDOS POR PAGAR
ARQ. HOOTAN FOROOTAN	28%	\$ 26.773,71
ARQ. MIGUEL BURNEO	28%	\$ 26.773,71
ARQ. FREDY ABENDAÑO	18%	\$ 17.211,67
ARQ. DAVID REGALADO	28%	\$ 26.773,71

2.02.04. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS:

CÓDIGO	CUENTA	SALDO
2.02.04.01.01	FOROOTAN T. HOOTAN	\$211.984,19
2.02.04.01.02	BURNEO ZUÑIGA MIGUEL	\$211.984,19
2.02.04.01.03	ABENDAÑO ORTEGA FREDY	\$124.199,01
2.02.04.01.04	REGALADO DAVID	\$211.984,19

Las cuentas arriba señaladas, corresponden a un crédito que se otorgó a la compañía para la compra de unos lotes a la Sra. Alicia Loaiza, para lo cual los socios acordaron mediante acta aportar con el crédito en partes proporcionales de acuerdo al porcentaje de acciones que cada uno mantiene.

De acuerdo a NIIF para PYMES, del párrafo 11.8 y 11.14, estable que se reconocerá como Instrumento financiero a: (b) un instrumento de deuda (como una cuenta, pagaré o préstamo por cobrar o pagar)

Al final de cada periodo sobre el que se informa, una entidad clasificará en Activos Corrientes o Pasivos Corrientes los mismos que se medirán al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir.

En los puntos 11.36 establece que: *"Una entidad solo dará de baja en cuentas un pasivo financiero (o una parte de un pasivo financiero) cuando se haya extinguido—esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado"*

RECOMENDACIÓN 5.

- Por la deuda que mantiene FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA con sus socios, de la cual no se está reconociendo intereses, y de acuerdo a lo mencionado anteriormente con lo que establece la Norma para el reconocimiento de Instrumentos Financieros, se recomienda colocar esta deuda como PASIVO CORRIENTE, ya que al poseer liquidez la compañía, estaría en posición de cancelar inmediatamente esas obligaciones.

2.02.06.01. INGRESOS COBRADOS POR ANTICIPADO: Los ingresos que una persona o empresa reciben por anticipado, deben tratarse y contabilizarse como un pasivo diferido, esto en virtud de que no se ha entregado el producto bien o servicio, por lo tanto se adeuda al cliente la contraprestación por el dinero recibido por anticipado, dicho de otra forma mientras no se otorgue nada por el ingreso que se recibe, estaremos ante un pasivo con la persona o empresa que nos entregó ese dinero.

En el caso de FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.; este rubro se encuentra debidamente definido dentro de Pasivos Corrientes, al hacer constar en este rubro todos los abonos que van acumulando los clientes que van a adquirir su oficina, terreno o propiedad.

Cada abono que recibe la compañía consta de: Revisión de registro contable, comprobante de ingreso emitido por FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., registro del anticipo al sistema y el comprobante de pago/depósito.

2.02.07. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS: En la Sección 28 Beneficios a Empleados de NIIF para PYMES, en el numeral 28.1, establece: *"Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios. Esta sección se aplicará a todos los beneficios a los empleados, excepto los relativos a transacciones con pagos basados en acciones."*

En el numeral 28.3 señala lo siguiente: *"Una entidad reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa:*

(a) como un pasivo, después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o como una contribución a un fondo de beneficios para los empleados".

2.2.07. Provisiones por Beneficios a empleados a largo plazo

CUENTA	SALDO 2016
JUBILACIÓN PATRONAL	\$3.600,01
BONIFICACIÓN DESAHUCIO	\$1.836,25
TOTAL POR PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$5.436,26

Recomendación 6.

- Se debe considerar que la provisión para Jubilación Patronal, realizada sobre trabajadores que no laboran en la compañía por más de diez años, es un Gasto No Deducible, de acuerdo a lo que dispone el Art. Del 10 al 13 de la Ley

Orgánica de Régimen Tributario Interno en donde señala lo siguiente: *"La totalidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se refieran a personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa;"*

- Es necesario señalar que la compañía considere los valores calculados de acuerdo al estudio actuarial.

3.01. CAPITAL

El Capital Social: de la Compañía está compuesto por 6.000 participaciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 1,00 cada una, con 4 socios que se conformaron como tal el 14 de Julio del 2011.

Reserva Legal: De acuerdo a lo establecido por La Ley de Compañías, se debe asignar al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal, sin que exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, sólo puede ser utilizada para aumento del capital social, previa aprobación de los socios.

Resultados Acumulados: El saldo de los resultados acumulados, está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, entre otros.

4. INGRESOS.

ANTECEDENTES:

Murano Torre Corporativa.- El 4 de junio de 2013 la compañía FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA compró a la compañía Servicios Médicos Maridueña Marsemedi S.A. un solar y edificación de cuatro pisos, cuya área total del terreno es de 465.15 m²; proceso que se realizó mediante escritura de compraventa, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Machala.

Los socios de FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., decidieron realizar la remodelación y ampliación de la edificación anteriormente mencionada, para construir una torre corporativa con fines comerciales, a la que denominaron "Murano".

El 22 de abril de 2014 se da inicio a la construcción del proyecto, finalizando el 28 de diciembre de 2015 con la entrega del certificado de habilitación otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala.

Esta información se la obtuvo de, *"Escritura Pública de Promesa de Compra Venta, que otorga la compañía SERVICIOS MÉDICOS MARIDUEÑA MARSEMEDI S.A. en liquidación, a favor de la compañía FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., firmado el 29 de agosto de 2012 en la ciudad de Machala"; "Informe de la construcción del Edificio Murano realizado por el arquitecto Freddy Abendaño Ortega el 5 de mayo del 2016 en la ciudad de Machala".*

URBANIZACION PARKENOR.- La compañía FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA., mediante escritura pública de compraventa firmada el 25 de agosto de 2011, inscrita el 7 de septiembre de 2011 en el Registro de la Propiedad N° 7 de la ciudad de Loja, compró a Rosario Celi Vivanco y otros un solar de 50.000 m2, ubicado en el sector Amable María parroquia el Valle del cantón Loja.

Terreno que en lo posterior se convirtió en la "URBANIZACIÓN PARKENOR" compuesta por 84 lotes de entre 250 m2 y 690 m2.

Dicha información fue obtenida de *"Escritura Pública de Compraventa que otorga Rosario Celi Vivanco y otros a FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., el 25 de agosto de 2011 en la ciudad de Loja"; "Informe de construcción de la urbanización Parkenor, realizado por el arquitecto James David Regalado Jaramillo, el 10 de julio de 2015 en la ciudad de Loja".*

4.1. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., es una compañía dedicada a la realización de obras civiles, cuyos principales ingresos en el periodo 2016, se derivan de la venta de oficinas del Edificio Murano en la ciudad de Machala y por la facturación de lotes de la Urbanización Parkenor en la ciudad de Loja.

Las ventas realizadas en el sector de la construcción de bienes inmuebles no son objeto de IVA, de acuerdo al Art. 52 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que señala *"Objeto del impuesto.- Se establece el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que grava al valor de la transferencia de dominio o a la importación de bienes muebles de naturaleza corporal, en todas sus etapas de comercialización, así como a los derechos de autor, de propiedad industrial y derechos conexos; y al valor de los servicios prestados, en la forma y en las condiciones que prevé esta Ley".*

Por lo mencionado, se recalca que la venta de inmuebles no es objeto del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Los ingresos de FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., se encuentran estructurados de la siguiente forma:

INGRESOS GENERADOS EN EL PERIODO 2016

CÓDIGO	CUENTA	VALOR	PESO PORCENTUAL
4.	INGRESOS		
4.1.	Ingresos de actividades ordinarias	\$ 2.175.502,49	99,89%
4.1.01.	Venta de bienes	\$ 2.172.580,80	99,76%
4.1.01.01	Ventas locales grav. Tarifa 0%	\$ 2.222.418,68	
4.1.01.01.01	Ventas de oficinas edificio Murano	\$ 2.086.908,88	95,82%
4.1.01.01.02	Venta de lotes Parkenor	\$ 135.509,80	6,22%
4.1.01.02	(-) Descuento en ventas	\$ (-49.837,88)	
4.1.06	Intereses	\$ 2.921,69	0,13%
4.1.06.02	Otros ingresos generados	\$ 2.921,69	
4.3	Otros ingresos	\$ 2.389,08	0,11%
4.3.05	Rentas financieras	\$ 2.389,08	
4.3.05.01	Rendimientos financieros	\$ 2.389,08	
INGRESOS TOTALES		\$ 2.177.891,57	100,00%

El ingreso total de la compañía FARB., corresponde a la unión entre actividades ordinarias (venta de bienes e intereses) y otros ingresos (rentas financieras) cuya suma total nos proporciona un valor de USD 2.177.891,57 (**dos millones ciento setenta y siete mil ochocientos noventa y uno dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 57/100**).

Las entradas económicas por actividades ordinarias de la empresa se refieren, a las ventas de oficinas del edificio Murano y lotes de la urbanización Parkenor. Los ingresos mayoritarios en el periodo 2016 son por la venta de oficinas de "Murano Torre Corporativa" representando el 95,82 % sobre los ingresos totales.

Los ingresos por la venta de lotes de la urbanización Parkenor, para el periodo 2016, representan un 6,22 % de los ingresos totales de la compañía.

De lo examinado, se observa que la naturaleza del grupo 4.1.06. Intereses, se deben por saldos, a favor de la compañía FARB., por facturas de proveedores con un valor de USD 2.921,69 (**dos mil novecientos veinte y uno dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 69/100**) representando un 0.13% en los Ingresos Totales.

Conjuntamente para conocimiento de la cuenta Otros Ingresos - Rentas Financieras, se refiere a la colocación de pólizas en la Cooperativa de Ahorro y Crédito "Juventud Ecuatoriana Progresista" Ltda., generando a la compañía FARB., una renta de USD 2.389,00 (**dos mil trescientos ochenta y nueve dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100**).

Nuestro equipo de auditores, para realizar la comprobación de los saldos en la cuenta **4. Ingresos**, revisó el libro Diario y el Mayor General, también se efectuó la constatación física de los documentos de sustento como:

- ✓ Comprobantes de venta (facturas);
- ✓ Certificación de propiedad emitido por Farb Constructora & Inmobiliaria a sus clientes;
- ✓ RUC del comprador;
- ✓ Constancia de pago;
- ✓ Escritura pública de compraventa que otorga la compañía FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., a los compradores de las oficinas del edificio "Murano Torre Corporativa".

A continuación exponemos el proceso de venta de las oficinas del edificio "Murano" en la ciudad de Machala:

1. La compañía cuenta con un administrador y comisionistas que se encargan de realizar las negociaciones sobre las diferentes oficinas de la torre corporativa Murano en la ciudad de Machala;
2. Una vez pactada la venta se procede a firmar la Promesa de Compra Venta entre la Compañía y el comprador;
3. Se deberá cancelar 30% del total del contrato como cuota inicial, según políticas de la empresa;
4. La forma de pago podrá ser de 6 a 12 meses según el financiamiento del cliente;
5. El comprador si decide pagar de contado, se le procederá a realizar un descuento por pronto pago;
6. Cuando se hayan cancelado todas las cuotas, se procede a la tramitación de escrituras y de propiedad horizontal, junto con la escritura se efectúa la facturación.

5. COSTOS Y GASTOS.

Del análisis efectuado a los costos y gastos de FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., registrados en el Estado de Resultados del 01 de enero al 31 de diciembre del periodo 2016, sobre el conjunto de sus operaciones económicas, expresamos lo siguiente:

Se efectuó la revisión del Estado Económico mencionado en el párrafo anterior, por lo que se obtuvo información y conocimiento de los procedimientos utilizados para su preparación, como: normas, políticas contables, mayores, libro diario, plan de cuentas, con todos los documentos de sustento tales como comprobantes de venta, comprobantes de pago, cheques, comprobantes de retención, conciliaciones bancarias, asientos de registro, contratos, escrituras de compra y venta, roles de pago, entre otros aspectos legales relacionados con la información financiera; adicionalmente se revisó información referente al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Ministerio del Trabajo y Servicio de Rentas Internas.

Nuestra labor, se evidencia mediante procedimientos analíticos, pruebas a los documentos y registros de contabilidad, conforme a las normas de auditoria generalmente aceptadas, todo esto se encuentra resumido en papeles de trabajo analíticos y narrativos.

Como auditores consideramos muy importante el obtener una muestra de auditoría suficiente y adecuada, sobre la información financiera de la compañía, para así obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de incorrecciones materiales, es por ello que se adoptó la NIA 320 referida a la *"Importancia relativa o materialidad en la planificación y ejecución de la auditoría"*, la cual señala la importancia del juicio y experiencia profesional del auditor, por encima de otros parámetros técnicos, cálculos matemáticos, etc., con la finalidad de aplicar claramente conceptos de materialidad.

De la clasificación de costos y gastos de la compañía se revisó los siguientes rubros:

5.1. COSTO DE VENTA Y PRODUCCIÓN.

CÓDIGO	CUENTA	VALOR
5.1.	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	\$ 1.504.756,61
5.1.01	COSTOS URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARKENOR	\$ 1.497.406,63
5.1.01.01	MATERIALES EN OBRA DE CONSTRUCCIÓN	\$ 1.497.406,63
5.1.01.01.01	LOTE DE TERRENO URBANIZACIÓN PARKENOR	\$ 34.579,74
5.1.01.01.02	COSTOS PLANIFICACIÓN	\$ 265,29
5.1.01.01.03	COSTOS DE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN	\$ 37.870,76
5.1.01.01.04	COSTOS DE MANO DE OBRA	\$ 350,68
5.1.01.01.05	COSTOS POR HERRAMIENTAS MENORES	\$ 14,06
5.1.01.01.06	COSTOS POR HONORARIOS Y SERVICIOS	\$ 2.734,45
5.1.01.01.07	EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN	\$ 362.646,78
5.1.01.01.08	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES	\$ 13.863,70
5.1.01.01.09	COSTOS DE PLANIFICACIÓN MURANO	\$ 17.894,45
5.1.01.01.10	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN MURANO	\$ 676.424,80

5.1.01.01.11	COSTOS DE MANO DE OBRA MURANO	\$	162.282,48
5.1.01.01.12	TRANSPORTE Y ALQUILER MURANO	\$	26.816,94
5.1.01.01.13	COSTO DE MANO DE OBRA CONTRATADA	\$	113.758,91
5.1.01.01.14	COSTO DE VENTA	\$	47.903,59

Conforme a la información requerida acerca de la cuenta 5.1. Costos de Venta y Producción, en esta se registran contablemente todos los costos incurridos por la construcción del proyecto Murano y la realización de la urbanización Parkenor, bajo el **Método de porcentaje de terminación**, de acuerdo a NIIF para PYMES en la sección 23.21 señala: *"Este método se utiliza para reconocer los ingresos de actividades ordinarias por contratos de construcción y la proporción de los costos incurridos por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados"*, dicho de otra forma la fijación de los costos anuales reflejados en el estado de resultados de la compañía en el periodo 2016, aplicando este método se lo realiza tomando los costos presupuestados aprobados por el representante legal, multiplicados por el porcentaje de terminación de ese año, dándonos como resultado los costos aplicados del periodo 2016.

El cierre del proyecto se lo realizará una vez que se termine de vender todas las oficinas y lotes, para proceder a comparar todos los costos presupuestados con lo ejecutado, para registrar la sub o sobre aplicación de costos en el estado de resultados que proceda.

Lo señalado en los párrafos anteriores, se encuentra legalmente reconocido por la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno la cual en su Art. 28 señala *"Ingresos por contratos de construcción.- Los contribuyentes que obtengan ingresos por contratos de construcción liquidarán el impuesto en base a los resultados que arroje su contabilidad en aplicación de las normas contables correspondientes."* y el Art. 29 *"Ingresos de la actividad de urbanización, lotización y otras similares.- Quienes obtuvieren ingresos provenientes de las actividades de urbanización, lotización, transferencia de inmuebles y otras similares, determinarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad"*.

5.1.03. COSTOS INDIRECTOS:

CÓDIGO	CUENTA	VALOR
5.1.03.01.	COSTOS INDIRECTOS	\$ 7.349,98
5.1.03.01.01	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA.	\$ 3.764,67
5.1.03.01.03	SERVICIOS DE GUARDIANÍA.	\$ 2.700,00

La cuenta Costos Indirectos, perteneciente al grupo 5.1., está dividida en 5.1.03.01.01. Publicidad y Propaganda., y 5.1.03.01.03. Servicios de Guardianía.

En relación a Publicidad y Propaganda, se registran contablemente las compras de bienes como, letreros, impresiones de vinil, fotografías, renders, rotulaciones, y servicios de publicidad en internet; el costo total por publicidad y propaganda es de USD 3.764,67 (**Tres mil setecientos sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 67/100**), dicho monto está dentro de los parámetros que instituye el art.- 28 del Reglamento para Aplicación a Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en su numeral 11 señala "Los costos y gastos incurridos para la promoción y publicidad de bienes y servicios serán deducibles hasta un máximo del 4% del total de ingresos gravados del contribuyente", por lo tanto no excede de los USD 87.020,10 (**Ochenta y siete mil veinte dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 10/100**).

Conexión al rubro de Servicios de Guardianía, se debe el registro de gasto por la contratación de la compañía SEVISA CÍA. LTDA., que prestó los servicios de seguridad, orden, protección y vigilancia a la compañía FARB, por un valor de USD 2.700,00 (**Dos mil setecientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100**).

5.2. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

CODIGO	CUENTA	VALOR
5.2.02.05.	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PER.	\$ 12.175,83
5.2.02.05.01	Honorarios Profesionales.	\$ 6.785,38
5.2.02.05.04	Gastos Judiciales.	\$ 3.369,43

Dentro del grupo 5.2. Gastos Administrativos, encontramos la cuenta 5.2.02.05.01. Honorarios Profesionales, con un saldo de USD 6.785,38 (**seis mil setecientos ochenta y cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 38/100**); donde se registran contablemente todos los gastos incurridos en la contratación de servicios profesionales de personas naturales como auditores y abogados, entre otros;

De la revisión efectuada se evidencia la utilización del sistema financiero, existencia de comprobantes de venta y demás documentos de sustento acorde a las leyes vigentes, retenciones del 10% sobre el Impuesto a la Renta y 100% del IVA; de igual forma se observa un "Contrato de prestación de servicios profesionales de Auditoría Externa" en el cual destacamos lo siguiente: *"Contrato celebrado entre la Constructora Farb y el Economista Ramiro Edmundo Solano Núñez, para efectuar la auditoría al periodo 2015, dicho servicio fue cancelado acorde a las cláusulas del contrato, el contrato fue firmado por el representante legal de la compañía Arquitecto Hootan Forootan, y el Eco. Ramiro Edmundo Solano Núñez; El auditor externo posee la calificación y registro numero SC-RNAE-NO 530 en la Súper Intendencia de Compañías"*.

Respecto a la cuenta 5.2.02.05.04, registra todos los gastos incurridos en adquisición de documentos públicos, copias certificadas de documentos habilitantes, reconocimiento de firmas, protocolización de escrituras públicas, etc., el gasto total por este rubro asciende a los USD 3.369,43 (**Tres mil trescientos sesenta y nueve dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 43/100**), en el caso de ambas cuenta su saldo sería deducible para efectos de pago del Impuesto a la Renta, como lo establece el art.- 28 del Reglamento para la Aplicación a Ley de Régimen Tributario Interno, en su numeral 2 señala: *"Servicios, Los costos de servicios prestados por terceros que sean utilizados con el propósito de obtener, mantener y mejorar los ingresos gravados y no exentos, como honorarios, comisiones, comunicaciones, energía eléctrica, agua, aseo, vigilancia y arrendamientos"*.

5.2.02.20. Impuestos, Contribuciones y Otros.

CÓDIGO	CUENTA	VALOR
5.2.02.20.	TASAS, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.	\$ 17.211,36
5.2.02.20.01	TASAS, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.	\$ 17.211,36

En la cuenta 5.2.02.20.01, se registran contablemente todos los gastos que proceden del pago de predios urbanos, pavimentación, patentes, pago sobre la utilidad en la venta de predios y alcabalas a los GADS Municipales de las ciudades de Loja y Machala; pago de la contribución solidaria pagada al SRI por motivo del terremoto y pagos a la Superintendencia de Compañías por concepto de contribuciones societarias sobre el valor de los activos.

Gastos que son de cumplimiento obligatorio para el libre funcionamiento de las actividades económicas que realiza la Compañía; lo que es deducible conforme lo establece el artículo 10, numeral 3, de la Ley de Régimen Tributario Interno que señala "Serán deducibles los impuestos, tasas, contribuciones, aportes al sistema de seguridad social obligatorio que soportare la actividad generadora del ingreso, con exclusión de los intereses y multas que deba cancelar el sujeto pasivo", a excepción de los pagos realizados por concepto de contribución solidaria, ya que la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana, establece: Art. 8.- *"Las contribuciones establecidas en esta Ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento"*.

5.2.02.21. DEPRECIACIONES.

CÓDIGO	CUENTA	VALOR
5.2.02.21.01.	PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO.	\$ 18.746,13
5.2.02.21.01.05	DEPRECIACIÓN DE HERRAMIENTAS	\$ 13.800,44

En la cuenta 5.2.02.21. Depreciaciones, se encuentra la subcuenta 5.2.02.21.01.05. Depreciación de Herramientas, por un valor de USD 13.800,44 (**Trece mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 44/100**), que representa un 74% del total de la cuenta 5.2.02.21.01. Propiedades, Planta y Equipo.

Por lo tanto, se revisó el libro diario y el mayor general, a la par se efectuó la constatación física de los documentos de sustento ubicados en los archivos de la empresa como: comprobantes de venta, comprobantes de retención, cheques y comprobante de pago, que evidencian la compra de los bienes depreciados.

El rubro depreciación de herramientas, representa la compra de instrumentos, equipos, maquinarias y herramientas menores para la construcción por ejemplo Taladro, Bombín de Aire, Taladro Diamante, Compactadores, Vibradores, Generador, Amolador eléctrico, Martillo Demoledor, Concretera de Saco con Motor, etc.;

Después de realizar las revisiones del caso, se constató que los activos cumplen con lo que indica el numeral 2.27 de NIIF para PYMES; Reconocimiento de Activo: "se aplica cuando:

- (a) es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad; y
- (b) que la partida tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

Adicional, el método de depreciación utilizado para los bienes de propiedad planta y equipo menos para sus terrenos, es el método lineal basado en los años de vida útil sin calcular el valor residual, ya que la entidad no espera obtener otros ingresos por la venta de sus activos después de deducir los costos estimados."

5.2.02.28. OTROS GASTOS.

CODIGO	CUENTA	VALOR
5.2.02.28.	OTROS GASTOS	\$ 26.207,43
5.2.02.28.05	ARRIENDO DE OFICINA.	\$ 7.256,00
5.2.02.28.10	GASTOS DE IVA BIENES.	\$ 6.036,41
5.2.02.28.13	GASTOS POR ADECUACIÓN OFICINAS.	\$ 5.010,20
5.2.02.28.17	DONACIONES.	\$ 2.174,81

5.2.02.28.05. ARRENDAMIENTO DE OFICINA.

ANTECEDENTES:

"Existe un primer contrato de arrendamiento entre Marina Isolina Jaramillo Mena, en calidad de arrendadora, y por otra parte FARB CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA., en calidad de arrendatario; El objeto del contrato fue de dar en arrendamiento a favor de la compañía antes mencionada, las oficinas ubicadas en la calle Bolívar y Colon, con una renta mensual acordada entre las partes de USD 1.250,00 (Mil doscientos cincuenta dólares americanos 00/10) mensuales, pactando un plazo de duración del contrato de tres años contados a partir del 5 de agosto del periodo 2013;

Luego el día 11 de marzo del 2016, de manera libre y voluntaria se realizó la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, mencionado en el párrafo anterior;

Prontamente se suscribiría un nuevo Contrato de Arrendamiento, entre Marina Isolina Jaramillo Mena y por otra parte FARB CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA., acordando un canon de arrendamiento de USD 546,00 (quinientos cuarenta y seis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100) mensuales, desde el 01 de marzo del 2016, aquel contrato tiene una validez de tres años."

Los gastos registrados en la cuenta 5.2.02.28.05 por Arriendo de Oficina en el año 2016, ascienden a USD 1.150,00 (Mil ciento cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica 00/100) correspondiente al mes de enero, descontados las retenciones de 100% en IVA y en la fuente el 8%, como se evidencia en documentos de sustento como la factura, comprobante de retención y cheque No. 003206 girado a nombre de Jaramillo Mena Marina Isolina; A partir del mes de febrero del 2016 se evidencia las facturas emitidas por USD 546,00 (Quinientos cuarenta y seis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100), de la misma forma por concepto de arrendamiento de oficinas; los meses de febrero y marzo están cancelados en un solo cheque No. 003361, un valor de USD 1.004,64 (Mil cuatro dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 64/100) descontado las retenciones.

Los meses restantes desde abril hasta diciembre 2016, se cancela mensualmente el canon como se había acordado en el último contrato, todo esto está justificado con: comprobantes de pago, cheques girados a nombre de Jaramillo Mena Marina Isolina, facturas, comprobante de retención y registro contable adecuado.

El gasto total de arrendamiento de oficina es de USD 7.256,00 (**Siete mil dos ciento cincuenta y seis mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100**) en el periodo 2016.

5.2.02.28.10. GASTO DE IVA: Referente a la cuenta 5.2.02.28.10 Gasto de IVA Bienes, con un valor de USD 6.036,41 (**Seis mil treinta y seis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 41/100**), el cual se encuentra conformada por todo el IVA pagado de los diferentes rubros de los gastos que constan en el Estado de resultados del 01 de enero al 31 de diciembre del 2016 de la compañía FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., debido a que de acuerdo a la Normativa Tributaria, la Compañía no puede tener Crédito Tributario, por lo que el IVA pagado en compras es registrado como Gasto.

5.2.02.28.13. GASTOS POR ADECUACION OFICINAS: En la cuenta 5.2.02.28.13 Gastos por Adecuación oficinas, con un valor de USD 5.010,20 (**cinco mil diez dólares de los Estados Unidos de Norte América con 20/100**), se registran contablemente todos los gastos que la empresa ha incurrido, para la seguridad de sus instalaciones, remodelaciones en sus oficinas de la matriz y sucursal, gastos como la adquisición de puertas de aluminio y vidrio, gray duela, bondex premiun, materiales para adecuación como discos de metal, toma corrientes, canaletas, cables, pintura blanca, pago de mano de obra para realizar tareas específicas sobre la remodelación, cámaras de seguridad, leds cuadrados, etc.

Todos estos consumos se encuentran debidamente justificados mediante, constataciones físicas, y documentos de sustento como: proformas, comprobantes de venta, comprobante de pago, comprobante de retención, cheques, guías de remisión, y su registro en el sistema contable de la empresa.

5.2.02.28.17. DONACIONES: Respecto a la cuenta 5.2.02.28.17 denominada Donaciones con un saldo de USD 2.174,81 (**dos mil ciento setenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 81/100**), es necesario indicar que se creó con motivo del terremoto ocurrido el pasado 16 de abril de 2016, en la provincia de Manabí, por lo que existen compras como atún, sardinas, galletas, arroz, etc., productos que fueron enviados a los afectados del terremoto antes dicho; y que de acuerdo a la normativa tributaria, deberán ser considerados como gastos no deducibles.

IV - INFORME DE ASPECTOS SOCIETARIOS RELEVANTES

En cuanto a la información societaria, se debe manifestar que se ha revisado varios documentos de la compañía, entre los cuales se encuentran la escritura de constitución, Actas de Junta de Socios, Expedientes de Actas, Libros Sociales, donde se dependen las siguientes observaciones.

1. Si bien las actas de junta, conforme se observan de las mismas, son generales, no traen adjuntas las convocatorias a las mismas conforme lo dispone la Ley de Compañías en sus artículos 119 y 236 respectivamente; y, además se notificarán por correo electrónico, conforme REGLAMENTO SOBRE JUNTAS GENERALES DE SOCIOS Y ACCIONISTAS DE LAS COMPAÑÍAS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, ANONIMAS, EN COMANDITA POR ACCIONES Y DE ECONOMIA MIXTA.
2. Existen documentos de la compañía que manejan los términos accionista y acciones cuando lo que corresponde es usar los términos socio y participaciones, y asamblea por junta, por el tipo de compañía, en este caso Limitada, así mismo se deben registrar adecuadamente los nombres del tipo de junta que se desarrolla.
3. En el mes de agosto 2017, es necesario nombrar Gerente y Presidente, ya que se cumplen los dos años de su gestión, y se debe verificar la calificación y capacitación adecuada del oficial de cumplimiento.
4. Se sugiere, que entre la fecha de publicación o notificación de la convocatoria y la de reunión de la junta general, medien siempre por lo menos 8 días. En dicho lapso no se contará la fecha de publicación o notificación de la convocatoria, ni la de celebración de la junta. Para la publicación o notificación de la convocatoria y el cómputo del plazo son hábiles todos los días; no así para la celebración de las juntas, las cuales sólo podrán celebrarse en días hábiles.
5. Los socios pueden comparecer personalmente a las juntas generales, esto es, físicamente o a través de videoconferencias. La junta general podrá instalarse, sesionar y resolver válidamente cualquier asunto de su competencia, utilizando videoconferencia, para sus efectos el socio o accionista será responsable de que su presencia se perfeccione a través de ese medio de comunicación telemática. El socio o accionista dejará constancia de su comparecencia mediante un correo electrónico dirigido al Secretario de la junta; situación que deberá ser especificada en la lista de asistentes; debiéndose incorporar al respectivo expediente el indicado correo.
6. En el caso de que una persona vaya a representar a un socio en la junta general, por escrito, se dirigirá a quien se indique en el estatuto y, en silencio de éste, al Gerente y, a falta de éste, al representante legal de la compañía.

Dicho instrumento contendrá, por lo menos:

- a) Lugar y fecha de emisión;
- b) Nombre de la compañía;
- c) Nombre y apellidos del representante, así como una declaración de que se encuentra legal y estatutariamente autorizado para otorgar el mandato que confiere. Si éste fuere persona jurídica, su denominación, el nombre y apellidos de su representante legal. Se agregará copia certificada del nombramiento de dicho representante;
- d) Determinación de la junta en el caso de compañías de responsabilidad limitada, respecto de las cuales se extiende la representación; y,
- e) Nombre, apellidos y firma autógrafa del socio y, si fuere del caso, de su representante legal o apoderado.

Si el instrumento privado lo extendiere un apoderado, se acompañará a él copia certificada del poder correspondiente.

- 7. Como respaldo de la votación de los socios que comparezcan a las juntas a través de videoconferencia, éstos deben remitir al Secretario de la junta un correo electrónico donde se consigne la forma de votación por cada moción; sin perjuicio, que el pronunciamiento o votación del socio sea grabada por la compañía.
- 8. Las actas de las juntas generales se llevarán en un libro especial destinado para el efecto o en hojas móviles escritas manualmente, a máquina o en ordenadores de textos. En estos casos se asentarán en hojas foliadas a número seguido, escritas en el anverso y en el reverso, en las cuales las actas figurarán una a continuación de otra, en riguroso orden cronológico, sin dejar espacios en blanco en su texto y rubricadas una por una por el Secretario.
- 9. Todas las sesiones de las juntas generales de socios, deberán grabarse en soporte magnético y es responsabilidad del Secretario de la junta incorporar el archivo informático al respectivo expediente.
- 10. El expediente de juntas debe contener, un acta debidamente certificada por el secretario de ser fiel copia del original, así como la convocatoria, y la fe de recepción de la misma por cada uno de los convocados, el listado de los asistentes debidamente firmado, y el sustento (fotocopias certificadas) de los documentos
- 11. que permitieron tomar decisiones, fotocopia de estados financieros, de proformas, contratos, hojas de vida, en fin.

12. La compañía debe poseer un comisario, el cual debe ser elegido por la junta, se elaborará el respectivo contrato, y adicionalmente se deberá incluir en la junta de
13. aprobación de estados financieros el informe respectivo del comisario, bajo pena de que la junta se declare nula.

Se adjunta la normativa societaria que sustenta lo manifestado, de acuerdo a la Ley de Compañías.

*"Art. 231.- La junta general tiene poderes para resolver todos los asuntos relativos a los negocios sociales y para tomar las decisiones que juzgue convenientes en defensa de la compañía.
Es de competencia de la junta general:*

1. Nombrar y remover a los miembros de los organismos administrativos de la compañía, comisarios, o cualquier otro personero o funcionario cuyo cargo hubiere sido creado por el estatuto, y designar o remover a los administradores, si en el estatuto no se confiere esta facultad a otro organismo;

2. Conocer anualmente las cuentas, el balance, los informes que le presentaren los administradores o directores y los comisarios acerca de los negocios sociales y dictar la resolución correspondiente. Igualmente conocerá los informes de auditoría externa en los casos que proceda. No podrán aprobarse ni el balance ni las cuentas si no hubieren sido precedidos por el informe de los comisarios;

3. Fijar la retribución de los comisarios, administradores e integrantes de los organismos de administración y fiscalización, cuando no estuviere determinada en los estatutos o su señalamiento no corresponda a otro organismo o funcionario;"

"Art. 242.- Los comisarios concurrirán a las juntas generales y serán especial e individualmente convocados. Su inasistencia no será causal de diferimiento de la reunión."

Art. 247.- Las resoluciones de la junta general serán nulas:

- 1) Cuando la compañía no estuviere en capacidad para adoptarlas, dada la finalidad social estatutaria;*
- 2) Cuando se las tomare con infracción de lo dispuesto en los Arts. 233, 236 y 238;*
- 3) Cuando faltare el quórum legal o reglamentario;*
- 4) Cuando tuvieren un objeto ilícito, imposible o contrario a las buenas costumbres;*

5) Cuando fueren incompatibles con la naturaleza de la compañía anónima o, por su contenido, violaren disposiciones dictadas por ésta para la protección de los acreedores de la compañía y de los tenedores de partes beneficiarias; y,
6) Cuando se hubiere omitido la convocatoria a los comisarios, excepto en los casos de los Arts. 213, inciso segundo y 238."

"Art. 274.- Los comisarios, socios o no, nombrados en el contrato de constitución de la compañía o conforme a lo dispuesto en el artículo 231, tienen derecho ilimitado de inspección y vigilancia sobre todas las operaciones sociales, sin dependencia de la administración y en interés de la compañía.

Los comisarios serán temporales y amovibles."

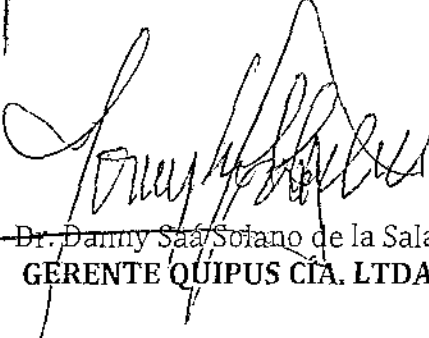
"Art. 275.- No podrán ser comisarios:

1. Las personas que estén inhabilitadas para el ejercicio del comercio;
2. Los empleados de la compañía y las personas que reciban retribuciones, a cualquier título, de la misma o de otras compañías en que la compañía tenga acciones o participaciones de cualquier otra naturaleza, salvo los accionistas y tenedores de las partes beneficiarias;
3. Los cónyuges de los administradores y quienes estén con respecto a los administradores o directores dentro del cuarto grado civil de consanguinidad o segundo de afinidad;
4. Las personas dependientes de los administradores; y,
5. Las personas que no tuvieran su domicilio dentro del país."



RNAE No. SCV-RNAE-916
RUC: 1191747425001

Loja, 17 abril de 2017.


Dr. Danny Saa Solano de la Sala
GERENTE QUIPUS CIA. LTDA.