

**FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS  
FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.**

---

**CONTENIDO**

|                  |          |                                                                                                                                                                             |
|------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PARTE I.</b>  | <b>-</b> | <b>INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES</b>                                                                                                                              |
|                  | I        | - DICTAMEN                                                                                                                                                                  |
|                  | II       | - ESTADOS FINANCIEROS                                                                                                                                                       |
|                  | III      | - NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS                                                                                                                                           |
|                  | IV       | - INFORME DE ASPECTOS SOCIETARIOS RELEVANTES                                                                                                                                |
|                  | V        | - COMUNICACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO                                                                                                                        |
| <br>             |          |                                                                                                                                                                             |
| <b>PARTE II.</b> | <b>-</b> | <b>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 2017.</b> |

**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 2017.**

---

**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 2017, 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 2017.

**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 2017.
5. el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año 2017 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 2017, 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.



**QUIPUS**  
— MALDONADO - SAA —  
ABOGADOS Y CONSULTORES TRIBUTARISTAS  
**MALDONADO - SAA**  
ABOGADOS Y CONSULTORES  
TRIBUTARISTAS

RNAE No. SCV-RNAE-916  
RUC: 1191747425001



Dr. Danny Saá Solano de la Sala  
**GERENTE QUIPUS CÍA. LTDA.**

**FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS  
FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.**

---

**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 31/12/2017

|                                                         |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1. ACTIVOS</b>                                       | <b>2,435,883.50</b> |
| <b>1.01. ACTIVOS CORRIENTES</b>                         | <b>2,402,093.41</b> |
| <b>1.01.01. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>     | <b>71,180.63</b>    |
| 1.01.01.01. CAJA                                        | 525.04              |
| 1.01.01.01.02 Caja chica                                | 199.99              |
| 1.01.01.01.03 Caja Chica ( Arq. David Regalado          | 150.00              |
| 1.01.01.01.06 Fondo Rotativo ( Miguel Burneo            | 175.05              |
| <b>1.01.01.02. BANCOS</b>                               | <b>70,655.59</b>    |
| 1.01.01.02.01 Banco de Loja Cta. Cte. 29013112          | 6,557.41            |
| 1.01.01.02.04 Banco de Guayaquil cta cte 12043          | 122.41              |
| 1.01.01.02.05 Banco de Fomento cta de ahorros           | 62,317.49           |
| 1.01.01.02.06 Coop de Ahorro y Credito Jep              | 773.18              |
| 1.01.01.02.07 Coop de Ahorro y Credito Fortuna          | 885.10              |
| <b>1.01.02. ACTIVOS FINANCIEROS</b>                     | <b>296,171.32</b>   |
| <b>1.01.02.05. CUENTAS/DOCUMENTOS POR COBRAR NO REL</b> | <b>235,578.23</b>   |
| 1.01.02.05.01 Ctas y Dcts por cobrar clientes           | 235,578.23          |
| <b>1.01.02.08. CUENTAS POR COBRAR VARIAS</b>            | <b>60,593.09</b>    |
| 1.01.02.08.01 Varios por cobrar                         | 60,593.09           |
| <b>1.01.03. INVENTARIOS</b>                             | <b>1,951,376.63</b> |
| <b>1.01.03.02. INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO</b>   | <b>1,766,107.29</b> |
| <b>1.01.03.02.01. EDIFICIO MURANO MACHALA</b>           | <b>856,658.66</b>   |
| <b>1.01.03.02.01.01. INVENTARIO DE MATERIA PRIM</b>     | <b>218,100.09</b>   |
| 1.01.03.02.01.01.01 Edificio en Construcci              | 668,317.40          |
| 1.01.03.02.01.01.99 (-) Costos de Edificio              | -450,217.31         |
| <b>1.01.03.02.01.02. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIB</b>     | <b>8,337.80</b>     |
| 1.01.03.02.01.02.01 Impuestos, tasas munic              | 25,549.25           |
| 1.01.03.02.01.02.99 (-) Costos por impuest              | -17,211.45          |
| <b>1.01.03.02.01.03. COSTOS DE PLANIFICACION</b>        | <b>10,761.93</b>    |
| 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 Arquitectonic              | 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              | 2,857.11            |
| 1.01.03.02.01.03.10 Estudios, Dibujo (Edi               | 869.00              |
| 1.01.03.02.01.03.99 (-) Costos Planificiac              | -22,215.53          |
| <b>1.01.03.02.01.04. COSTOS CONSTRUCCION EDIFIC</b>     | <b>406,809.92</b>   |
| 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           |
| 1.01.03.02.01.04.16 Iva en Compras de bien              | 114,053.24          |

# FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.2 de 6

Al 31/12/2017

|                          |                                   |                   |
|--------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 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            | -839,765.22       |
| <b>1.01.03.02.01.05.</b> | <b>MANO DE OBRA MURANO</b>        | <b>97,598.62</b>  |
| 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            | -201,469.82       |
| <b>1.01.03.02.01.06.</b> | <b>TRANSPORTE y ALQUILER DE M</b> | <b>16,128.02</b>  |
| 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            | -33,292.59        |
| <b>1.01.03.02.01.07.</b> | <b>MANO DE OBRA CONTRATADA E</b>  | <b>68,415.96</b>  |
| 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             | -141,228.97       |
| <b>1.01.03.02.01.08.</b> | <b>COSTO DE VENTA</b>             | <b>30,506.32</b>  |
| 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               | 41,600.54         |
| 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                | -60,152.35        |
| <b>1.01.03.02.02.</b>    | <b>EDIFICIO LE MONT</b>           | <b>558,266.88</b> |
| <b>1.01.03.02.02.01.</b> | <b>LOTE DE TERRENO EDIFICIO L</b> | <b>530,000.00</b> |
| 1.01.03.02.02.01.01      | Lote de Terreno                   | 530,000.00        |
| <b>1.01.03.02.02.02.</b> | <b>TASAS, IMPUESTOS Y CONTRIB</b> | <b>6,828.34</b>   |
| 1.01.03.02.02.02.01      | Impuestos, tasas y con            | 6,828.34          |
| <b>1.01.03.02.02.03.</b> | <b>HONORARIOS PROFESIONALES E</b> | <b>5,234.00</b>   |
| 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            |
| 1.01.03.02.02.03.03      | IVA EN SERVICIOS ACTIV            | 584.00            |

# FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.3 de 6

Al 31/12/2017

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| 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  | 16,130.57  |
| 1.01.03.02.02.05.01 Desbanque y Desalojo d    | 15,868.70  |
| 1.01.03.02.02.05.10 Iva en compras tm         | 261.87     |
| 1.01.03.02.04. ESTANCIA DEL RIO               | 351,181.75 |
| 1.01.03.02.04.01. LOTE ESTANCIA DEL RIO       | 87,637.98  |
| 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    | 2,630.56   |
| 1.01.03.02.04.01.03 Iva en compras activad    | 7.42       |
| 1.01.03.02.04.02. HONORARIOS PROFESIONALES E  | 3,990.40   |
| 1.01.03.02.04.02.02 Estudios de Dibujo ER     | 367.50     |
| 1.01.03.02.04.02.03 Estudios Electricos /E    | 900.00     |
| 1.01.03.02.04.02.04 Estudios Estructurales    | 625.00     |
| 1.01.03.02.04.02.05 Servicios Profesinales    | 1,690.00   |
| 1.01.03.02.04.02.09 Iva en compras Activad    | 407.90     |
| 1.01.03.02.04.03. COSTOS DE CONSTRUCCION (ER) | 135,866.74 |
| 1.01.03.02.04.03.01 Cemento (ER)              | 18,280.02  |
| 1.01.03.02.04.03.02 Hierro (ER)               | 10,301.03  |
| 1.01.03.02.04.03.03 Material Hidrosanitari    | 10,581.45  |
| 1.01.03.02.04.03.04 Materiales Varios ( cl    | 2,919.24   |
| 1.01.03.02.04.03.05 Material de Encofrado     | 1,407.80   |
| 1.01.03.02.04.03.06 Material Electrico ER     | 10,622.70  |
| 1.01.03.02.04.03.07 Material Petreo (ER)      | 2,252.58   |
| 1.01.03.02.04.03.08 Material de cubiertas,    | 11,272.97  |
| 1.01.03.02.04.03.09 Bloque, ladrillo, ER      | 5,981.61   |
| 1.01.03.02.04.03.10 IVA EN COMPRAS ACTIVAD    | 14,206.91  |
| 1.01.03.02.04.03.11 Material de Pintura (E    | 4,832.41   |
| 1.01.03.02.04.03.12 Impermeabilizantes (ER    | 1,760.78   |
| 1.01.03.02.04.03.13 TEJA, ESTUCO (ER)         | 4,120.41   |
| 1.01.03.02.04.03.14 Material de Gypsum ER     | 2,050.74   |
| 1.01.03.02.04.03.15 Ceramica, Porcelanato     | 21,731.62  |
| 1.01.03.02.04.03.16 Material de Aluminio y    | 11,337.05  |
| 1.01.03.02.04.03.17 Materiales de Madera E    | 2,207.42   |
| 1.01.03.02.04.04. TRANSPORTE Y ALQUILER DE M  | 10,397.46  |
| 1.01.03.02.04.04.01 Transporte de Material    | 4,508.08   |
| 1.01.03.02.04.04.02 Transporte Varios ER      | 1,725.63   |
| 1.01.03.02.04.04.03 Alquiler de Herramient    | 3,223.03   |
| 1.01.03.02.04.04.04 Mantenimiento de Maqui    | 432.79     |
| 1.01.03.02.04.04.10 Iva que se carga al ga    | 507.93     |
| 1.01.03.02.04.05. MANO DE OBRA                | 47,259.22  |
| 1.01.03.02.04.05.01 Sueldos y Salarios ER     | 31,075.87  |
| 1.01.03.02.04.05.02 Alimentacion ER           | 3,859.01   |
| 1.01.03.02.04.05.03 Decimo Tercero ER         | 2,589.67   |
| 1.01.03.02.04.05.04 Decimo Cuarto Er          | 2,428.41   |
| 1.01.03.02.04.05.05 Fondos de Reserva ER      | 2,588.61   |
| 1.01.03.02.04.05.06 Aporte Patronal ER        | 3,775.86   |
| 1.01.03.02.04.05.07 Vacaciones pagadas ER     | 941.79     |
| 1.01.03.02.04.06. MANO DE OBRA CONTRATADA     | 48,452.49  |
| 1.01.03.02.04.06.01 Mano de obra en Estruc    | 20,009.16  |
| 1.01.03.02.04.06.02 Mano de Obra en Pinttu    | 5,895.78   |
| 1.01.03.02.04.06.03 Mano de obra en instal    | 842.40     |
| 1.01.03.02.04.06.04 Mano de Obra Instalaci    | 2,503.75   |

# FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag. 4 de 6

Al 31/12/2017

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| 1.01.03.02.04.06.05 Mano de Obra en Carpin            | 12,840.02         |
| 1.01.03.02.04.06.06 Mano de obra en acabad            | 4,861.64          |
| 1.01.03.02.04.06.07 Mano de obra en Puerta            | 1,100.04          |
| 1.01.03.02.04.06.10 Iva que se carga al co            | 399.70            |
| <b>1.01.03.02.04.07. COSTOS INDIRECTO DE VENTA</b>    | <b>2,106.71</b>   |
| 1.01.03.02.04.07.01 Publicidad y propganda            | 663.10            |
| 1.01.03.02.04.07.02 Impuesto municipales E            | 1,162.35          |
| 1.01.03.02.04.07.06 Combustible y Lubrican            | 131.29            |
| 1.01.03.02.04.07.07 Iva al Costo (ER)                 | 149.97            |
| <b>1.01.03.02.04.08. CONSTRUCCIONES ADICIONALES</b>   | <b>15,470.75</b>  |
| 1.01.03.02.04.08.01 Materiales obras Adic             | 10,035.35         |
| 1.01.03.02.04.08.02 Servicios Contratados             | 4,275.89          |
| 1.01.03.02.04.08.04 Iva que se carga al co            | 1,159.51          |
| <b>1.01.03.08. URBANIZACION PARQUENOR</b>             | <b>185,269.34</b> |
| <b>1.01.03.08.01. LOTE DE TERRENO " Parkenor "</b>    | <b>84,502.65</b>  |
| 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          | -987,971.01       |
| <b>1.01.03.08.02. COSTOS PLANIFICACION PARKENOR</b>   | <b>648.28</b>     |
| 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          | -43,925.24        |
| <b>1.01.03.08.03. COSTOS URBANIZACION Y CONSTRUCC</b> | <b>92,544.91</b>  |
| 1.01.03.08.03.01 Construcccion de Vias -Movim         | 415,569.12        |
| 1.01.03.08.03.02 Construcccion de Aceras, Bor         | 304,013.37        |
| 1.01.03.08.03.03 Obras de hidrosanitarias, (          | 312,679.70        |
| 1.01.03.08.03.04 Construcccion de Redes Elect         | 262,327.41        |
| 1.01.03.08.03.05 Construcccion 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 Construcccion 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          | -1,430,716.56     |
| 1.01.03.08.03.10 Materiales Mantenimiento Pa          | 9,473.20          |
| <b>1.01.03.08.04. MANO DE OBRA</b>                    | <b>856.96</b>     |
| 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          | -61,837.73        |
| <b>1.01.03.08.05. HERRAMIENTAS MENORES</b>            | <b>34.35</b>      |
| 1.01.03.08.05.01 Herramientas menores                 | 2,571.17          |
| 1.01.03.08.05.02 Iva en compras de Herramien          | 289.67            |
| 1.01.03.08.05.03 Mantenimiento de maquinaria          | 366.00            |

15

# FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.5 de 6

Al 31/12/2017

|                                                          |                   |                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1.01.03.08.05.099 (-) Costos herramientas me             | -3,192.49         |                     |
| <b>1.01.03.08.06. HONORARIOS Y SERVICIOS</b>             | <b>6,682.19</b>   |                     |
| 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 Guardianía                 | 5,294.64          |                     |
| 1.01.03.08.06.99 (-) COSTOS POR SERVICIOS DE             | -99,884.33        |                     |
| <b>1.01.04. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>      | <b>44,217.75</b>  |                     |
| <b>1.01.04.04. OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS</b>            | <b>44,217.75</b>  |                     |
| 1.01.04.04.01 Anticipo Varios                            | 42,100.80         |                     |
| 1.01.04.04.02 Anticipo Contratistas                      | 2,116.95          |                     |
| <b>1.01.05. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>         | <b>39,147.08</b>  |                     |
| <b>1.01.05.02. CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMP</b>  | <b>39,147.08</b>  |                     |
| 1.01.05.02.01 Ret.Fte Impuesto a la Renta                | 17,762.72         |                     |
| 1.01.05.02.02 Anticipo de Impuesto a la Renta            | 21,384.36         |                     |
| <b>1.02. ACTIVO NO CORRIENTE</b>                         | <b>33,790.09</b>  |                     |
| <b>1.02.01. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>               | <b>33,790.09</b>  |                     |
| <b>1.02.01.05. MUEBLES Y ENSERES</b>                     | <b>39,234.94</b>  |                     |
| 1.02.01.05.01 Muebles y Enseres                          | 32,184.48         |                     |
| 1.02.01.05.02 Muebles y Enseres Oficina Machal           | 7,050.46          |                     |
| <b>1.02.01.06. MAQUINARIA Y EQUIPO</b>                   | <b>3,997.20</b>   |                     |
| 1.02.01.06.01 Equipos de Oficina                         | 3,997.20          |                     |
| <b>1.02.01.08. EQUIPO DE COMPUTACIÓN</b>                 | <b>8,223.22</b>   |                     |
| 1.02.01.08.01 Equipos de computación y Software          | 8,223.22          |                     |
| <b>1.02.01.11. HERRAMIENTAS MENORES</b>                  | <b>54,451.12</b>  |                     |
| 1.02.01.11.01 Herramientas menor y Maquinaria            | 54,451.12         |                     |
| <b>1.02.01.12. DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDAD, PL</b>  | <b>-72,116.39</b> |                     |
| 1.02.01.12.01 Dep. Acum Muebles y Enseres                | -11,698.52        |                     |
| 1.02.01.12.02 Dep Acum. Equipos de Oficina               | -1,474.38         |                     |
| 1.02.01.12.04 Dep. Acum. Equipos de Computación          | -5,056.16         |                     |
| 1.02.01.12.05 Dep. Acum. Herramientas Menores            | -53,887.33        |                     |
| <b>2. PASIVOS</b>                                        |                   | <b>1,765,371.76</b> |
| <b>2.01. PASIVOS CORRIENTES</b>                          | <b>759,050.41</b> |                     |
| <b>2.01.02. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS</b>           | <b>660,151.57</b> |                     |
| 2.01.02.01 Abendaño Ortega Freddy Vinciio                | 108,199.01        |                     |
| 2.01.02.02 Regalado Jaramillo James David                | 183,984.18        |                     |
| 2.01.02.03 Forootan Tahghighi Hootan                     | 183,984.19        |                     |
| 2.01.02.04 Burneo Zuñiga Miguel Alberto                  | 183,984.19        |                     |
| <b>2.01.03. CUENTAS/DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES</b> | <b>76,703.16</b>  |                     |
| <b>2.01.03.01. LOCALES</b>                               | <b>76,703.16</b>  |                     |
| 2.01.03.01.01 Cuentas/Doc. Por Pagar Proveedor           | 76,673.73         |                     |
| 2.01.03.01.03 Depositos en transitos clientes            | 10.65             |                     |
| 2.01.03.01.04 Cuentas por pagar a relacionados           | 62.58             |                     |
| 2.01.03.01.05 Notas de Crédito Proveedores               | -43.80            |                     |
| <b>2.01.07. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>            | <b>21,949.48</b>  |                     |
| <b>2.01.07.01. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION T</b>  | <b>20,320.16</b>  |                     |
| 2.01.07.01.01 Retención 1% en Bienes                     | 485.58            |                     |
| 2.01.07.01.02 Retención del 2%                           | 736.22            |                     |
| 2.01.07.01.03 Retención del 8%                           | 43.59             |                     |
| 2.01.07.01.04 Retención Iva 30% bienes                   | 352.08            |                     |
| 2.01.07.01.05 Retención Iva 70% en Servicios             | 1,989.44          |                     |

# FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.6 de 6

Al 31/12/2017

|                                                         |                     |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 2.01.07.01.06 Retención del iva 100% Servicios          | 352.30              |                     |
| 2.01.07.01.08 Retención 1% Servicio de Transp           | 4.14                |                     |
| 2.01.07.01.10 Iva por pagar mensual                     | 16,117.89           |                     |
| 2.01.07.01.11 Retención 10% Profesionales               | 238.92              |                     |
| <b>2.01.07.02. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJ</b> | <b>0.01</b>         |                     |
| 2.01.07.02.01 Impuesto a la Renta por pagar             | 0.01                |                     |
| <b>2.01.07.03. CON EL IEES</b>                          | <b>1,629.31</b>     |                     |
| 2.01.07.03.01 Aporte Patronal por pagar                 | 898.35              |                     |
| 2.01.07.03.02 Aporte Individual por pagar               | 730.96              |                     |
| <b>2.01.09. CUENTAS POR PAGAR CON TERCEROS</b>          | <b>246.20</b>       |                     |
| 2.01.09.01 Cuentas por pagar terceros                   | 246.20              |                     |
| <b>2.02. PASIVO NO CORRIENTE</b>                        | <b>1,006,321.35</b> |                     |
| <b>2.02.06. ANTICIPOS DE CLIENTES</b>                   | <b>1,000,502.81</b> |                     |
| 2.02.06.01 Ingresos cobrados por anticipado             | 1,000,502.81        |                     |
| <b>2.02.07. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>  | <b>5,818.54</b>     |                     |
| <b>2.02.07.01. JUBILACION PATRONAL</b>                  | <b>3,482.07</b>     |                     |
| 2.02.07.01.01 Jubilación Patronal                       | 3,482.07            |                     |
| <b>2.02.07.02. BONIFICACION POR DESAHUCIO</b>           | <b>2,336.47</b>     |                     |
| 2.02.07.02.01 Bonificación por desahucio                | 2,336.47            |                     |
| <b>3. PATRIMONIO NETO</b>                               |                     | <b>670,511.74</b>   |
| <b>3.01. CAPITAL</b>                                    | <b>6,000.00</b>     |                     |
| <b>3.01.01. CAPITAL SUSCRITO Y ASIGNADO</b>             | <b>6,000.00</b>     |                     |
| 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            |                     |
| <b>3.04. RESERVAS</b>                                   | <b>35,889.96</b>    |                     |
| <b>3.04.01. RESERVA LEGAL</b>                           | <b>35,889.96</b>    |                     |
| 3.04.01.01 Reserva Legal                                | 35,889.96           |                     |
| <b>3.05. OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>                | <b>7,129.98</b>     |                     |
| <b>3.05.01. OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>             | <b>7,129.98</b>     |                     |
| 3.05.01.01 Otros Resultados Integrales por Provi        | 7,129.98            |                     |
| <b>3.06. Resultados Acumulados</b>                      | <b>379,826.51</b>   |                     |
| <b>3.06.01. GANANCIAS ACUMULADAS</b>                    | <b>416,262.55</b>   |                     |
| 3.06.01.01 Resultados acumulados                        | 416,262.55          |                     |
| <b>3.06.02. (-) PERDIDAS ACUMULADAS</b>                 | <b>-36,436.04</b>   |                     |
| 3.06.02.01 (-) Pérdidas acumuladas                      | -36,436.04          |                     |
| <b>3.07. RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>                   | <b>241,665.29</b>   |                     |
| 3.07.01 Resultado del Ejercicio                         | 241,665.29          |                     |
| <b>Pasivo y Patrimonio</b>                              |                     | <b>2,435,883.50</b> |

11/5

  
**Stela Patricia Rentería Betancourt**  
 CONTADOR PUBLICO AUDITOR  
 RUC: 1103141956001

# FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

## ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

Pag.1 de 3

Del 01/01/2017 al 31/12/2017

|                                                   |              |                     |
|---------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>4. INGRESOS</b>                                |              | <b>2,272,975.17</b> |
| 4.1. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS           | 2,268,128.99 |                     |
| 4.1.01. VENTA DE BIENES                           | 2,265,374.27 |                     |
| 4.1.01.01 Ventas Locales Grav. Tarifa 0%          | 703,318.73   |                     |
| 4.1.01.02 (-) Descuentos en Ventas                | -21,088.58   |                     |
| 4.1.01.04 Ventas Locales gravadas con 12%         | 1,509,248.12 |                     |
| 4.1.01.05 Ingresos por devengar                   | 73,896.00    |                     |
| 4.1.06. INTERESES                                 | 2,754.72     |                     |
| 4.1.06.02 Otros Ingresos generados                | 2,754.72     |                     |
| 4.3. OTROS INGRESOS                               | 4,846.18     |                     |
| 4.3.05. RENTAS FINANCIERAS                        | 4,846.18     |                     |
| 4.3.05.01 Rendimientos Financieros                | 4,846.18     |                     |
| <b>5. COSTOS Y GASTOS</b>                         |              | <b>2,031,309.88</b> |
| 5.1. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN                 | 1,738,048.97 |                     |
| 5.1.01. COSTOS URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARKEN | 1,228,997.40 |                     |
| 5.1.01.01. MATERIALES EN OBRA DE CONSTRUCCION     | 762,041.57   |                     |
| 5.1.01.01.15 Cemento                              | 71,425.39    |                     |
| 5.1.01.01.16 Hierros, perfilera                   | 65,169.20    |                     |
| 5.1.01.01.17 Material de encofrado                | 10,862.20    |                     |
| 5.1.01.01.18 Aditivos                             | 17,429.88    |                     |
| 5.1.01.01.19 Materiales Varios (Alambre, Clavo    | 14,940.50    |                     |
| 5.1.01.01.20 Material Electrico                   | 37,879.67    |                     |
| 5.1.01.01.21 Herramientas Menores                 | 6,028.85     |                     |
| 5.1.01.01.22 Aridos                               | 14,697.96    |                     |
| 5.1.01.01.23 Material de Pintura                  | 8,189.93     |                     |
| 5.1.01.01.24 Material de Agua Potable             | 44,926.52    |                     |
| 5.1.01.01.25 Material de Cubierta                 | 83,158.00    |                     |
| 5.1.01.01.26 Bloque, ladrillo, teja               | 37,162.39    |                     |
| 5.1.01.01.27 Muros de Hormigon                    | 6,050.45     |                     |
| 5.1.01.01.28 Material de Aluminio y Vidrio        | 33,245.96    |                     |
| 5.1.01.01.29 Porcelanato, Piso                    | 93,391.29    |                     |
| 5.1.01.01.30 Materiales en Madera                 | 31,240.47    |                     |
| 5.1.01.01.31 Sistema Electronico                  | 37,364.33    |                     |
| 5.1.01.01.32 Material de Gypsum                   | 12,731.04    |                     |
| 5.1.01.01.33 Materiales de Accesorios de baño     | 8,889.70     |                     |
| 5.1.01.01.34 Mobiliario para adecuacion del Ce    | 89,974.65    |                     |
| 5.1.01.01.36 Sanitarios y Griferias               | 12,252.59    |                     |
| 5.1.01.01.37 Jardinera                            | 3,767.00     |                     |
| 5.1.01.01.38 Materiales Adecuacion Centro         | 21,263.60    |                     |
| 5.1.01.02. MANO DE OBRA DIRECTA                   | 215,366.17   |                     |
| 5.1.01.02.01. SUELDOS Y SALARIOS Y DEMAS REMUN    | 135,030.40   |                     |
| 5.1.01.02.01.01 Remuneracion Unificada            | 135,030.40   |                     |
| 5.1.01.02.02. APOORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL       | 27,654.21    |                     |
| 5.1.01.02.02.01 Aporte Patronal o c               | 16,406.18    |                     |
| 5.1.01.02.02.02 Fondos de Reserva o c             | 11,248.03    |                     |
| 5.1.01.02.03. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZAC    | 52,681.56    |                     |
| 5.1.01.02.03.01 Decimo Tercer sueldo              | 11,252.52    |                     |
| 5.1.01.02.03.02 Decimo Cuarto Sueldo              | 10,738.54    |                     |
| 5.1.01.02.03.03 Alimentacion                      | 25,322.38    |                     |
| 5.1.01.02.03.04 Vacaciones Pagadas                | 5,368.12     |                     |
| 5.1.01.03. TRANSPORTE                             | 82,639.90    |                     |
| 5.1.01.03.01 Transporte de escombros              | 90.00        |                     |
| 5.1.01.03.02 Transporte Material Petreo           | 16,533.94    |                     |

# FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

## ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

Pag.2 de 3

Del 01/01/2017 al 31/12/2017

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| 5.1.01.03.03 Transporte Varios                          | 11,181.53         |
| 5.1.01.03.04 Servicios de Alquiler de equipos           | 53,109.40         |
| 5.1.01.03.05 Mantenimiento de Maquinaria                | 1,725.03          |
| <b>5.1.01.04. MANO DE OBRA CONTRATADA</b>               | <b>168,949.76</b> |
| 5.1.01.04.01 Mano de obra en Cubierta                   | 17,747.07         |
| 5.1.01.04.02 Mano de obra en Carpinteria                | 23,902.60         |
| 5.1.01.04.03 Mano de obra limpieza                      | 1,132.98          |
| 5.1.01.04.04 Mano de obra en pintura                    | 3,877.70          |
| 5.1.01.04.05 Mano de obra gris                          | 37,158.07         |
| 5.1.01.04.06 Mano de obra en Instalaciones Ele          | 20,204.09         |
| 5.1.01.04.07 Mano de obra en Cerrajería                 | 34,867.32         |
| 5.1.01.04.08 Mano de obra en Instalaciones de           | 7,632.96          |
| 5.1.01.04.09 Mano de obra en Instalaciones de           | 10,276.50         |
| 5.1.01.04.10 Mano de obra Gypsum                        | 12,150.47         |
| <b>5.1.02. COSTOS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION</b>    | <b>497,830.56</b> |
| <b>5.1.02.01. COSTOS DE ASIGNACION PARQUENOR</b>        | <b>39,021.47</b>  |
| 5.1.02.01.01 Lote de Terreno Urbanizacion Parq          | 17,797.97         |
| 5.1.02.01.02 Costos de Planificacion                    | 136.54            |
| 5.1.02.01.03 Costos de Urbanización, Construcc          | 19,491.83         |
| 5.1.02.01.04 Costos por Mano de Obra                    | 180.49            |
| 5.1.02.01.05 Costos por Herramientas menores            | 7.23              |
| 5.1.02.01.06 Costos por Honorarios y Servicios          | 1,407.41          |
| <b>5.1.02.02. COSTOS DE ASIGNACION MURANO</b>           | <b>343,961.59</b> |
| 5.1.02.02.01 Edificio en Cosntruccion                   | 87,570.53         |
| 5.1.02.02.02 Costo de Planificacion Murano              | 4,321.08          |
| 5.1.02.02.03 Costo de Construccion Murano               | 163,340.42        |
| 5.1.02.02.04 Costo Mano de Obra Murano                  | 39,187.34         |
| 5.1.02.02.05 Costo Transporte y Alquiler Muran          | 6,475.65          |
| 5.1.02.02.06 Costo mano de obra Contratada              | 27,470.06         |
| 5.1.02.02.07 Costo de venta                             | 12,248.76         |
| 5.1.02.02.08 Impuestos, Tasas y Contribucione           | 3,347.75          |
| <b>5.1.02.03. COSTOS LA PAZ</b>                         | <b>114,847.50</b> |
| 5.1.02.03.01 Lote de Terreno la Paz                     | 110,768.99        |
| 5.1.02.03.02 Costos Honorarios Profesionales            | 2,961.30          |
| 5.1.02.03.03 Costos Materiales y Adecuacion del         | 1,117.21          |
| <b>5.1.03. COSTOS INDIRECTOS</b>                        | <b>6,007.13</b>   |
| <b>5.1.03.01. Costos Indirectos</b>                     | <b>6,007.13</b>   |
| 5.1.03.01.01 Publicidad y propaganda                    | 1,605.18          |
| 5.1.03.01.02 Comisiones                                 | 539.58            |
| 5.1.03.01.03 Servicios de Guardiania                    | 869.04            |
| 5.1.03.01.06 Combustible                                | 2,993.33          |
| <b>5.1.04. MATERIALES PARA VENTA</b>                    | <b>5,213.88</b>   |
| <b>5.1.04.01. MATERIALES VARIOS</b>                     | <b>5,213.88</b>   |
| 5.1.04.01.01 Material Electrico                         | 5,213.88          |
| <b>5.2. GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>                      | <b>292,699.88</b> |
| <b>5.2.02.01. SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIO</b> | <b>101,462.41</b> |
| 5.2.02.01.01 Remuneración Unificada                     | 101,462.41        |
| <b>5.2.02.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (inclui</b> | <b>20,340.78</b>  |
| 5.2.02.02.01 Aporte Patronal                            | 12,327.62         |
| 5.2.02.02.02 Fondos de Reserva                          | 8,013.16          |
| <b>5.2.02.03. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES</b> | <b>3,976.95</b>   |
| 5.2.02.03.01 Décimo Tercer Sueldo                       | 2,545.49          |
| 5.2.02.03.02 Décimo Cuarto Sueldo                       | 1,359.37          |

# FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

## ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

Pag.3 de 3

Del 01/01/2017 al 31/12/2017

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| 5.2.02.03.03 Vacaciones no Gozadas                      | 28.98             |
| 5.2.02.03.05 SALARIO DIGNO                              | 43.11             |
| <b>5.2.02.05. HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PER</b> | <b>83,474.08</b>  |
| 5.2.02.05.01 Honorarios Profesionales                   | 47,136.72         |
| 5.2.02.05.02 Servicio de Dibujo                         | 4,937.81          |
| 5.2.02.05.03 Servicios Contratados Ocasionales          | 26,070.00         |
| 5.2.02.05.04 Gastos judiciales                          | 5,329.55          |
| <b>5.2.02.14. SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesion</b> | <b>11,103.16</b>  |
| 5.2.02.14.01 Seguros contratados                        | 11,103.16         |
| <b>5.2.02.16. GASTOS DE GESTIÓN (agasajos a accioni</b> | <b>2,038.83</b>   |
| 5.2.02.16.01 Bono Navideño                              | 1,968.00          |
| 5.2.02.16.02 Gastos de Gestion                          | 70.83             |
| <b>5.2.02.17. GASTOS DE VIAJE</b>                       | <b>2,385.14</b>   |
| 5.2.02.17.01 Viaticos y Movilizacion                    | 2,385.14          |
| <b>5.2.02.18. SERVICIOS PUBLICOS</b>                    | <b>5,137.90</b>   |
| 5.2.02.18.01 Servicios básicos agua, luz y tel          | 5,137.90          |
| <b>5.2.02.20. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS</b>     | <b>13,762.55</b>  |
| 5.2.02.20.01 Tasas, impuestos y contribuciones          | 13,762.55         |
| <b>5.2.02.21. DEPRECIACIONES</b>                        | <b>12,204.44</b>  |
| <b>5.2.02.21.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>       | <b>12,204.44</b>  |
| 5.2.02.21.01.01 Depreciación de Equipos de o            | 393.72            |
| 5.2.02.21.01.03 Depreciación equipos de comp            | 1,508.33          |
| 5.2.02.21.01.04 Depreciación de Muebles y En            | 3,923.50          |
| 5.2.02.21.01.05 Depreciacion de Herramientas            | 6,378.89          |
| <b>5.2.02.28. OTROS GASTOS</b>                          | <b>34,872.63</b>  |
| 5.2.02.28.01 Gastos Administrativos                     | 977.07            |
| 5.2.02.28.02 Impresión y Reproducción                   | 1,034.36          |
| 5.2.02.28.03 Suministros de oficina                     | 832.57            |
| 5.2.02.28.05 Arriendo de oficina                        | 6,552.00          |
| 5.2.02.28.06 Gastos Varios                              | 770.41            |
| 5.2.02.28.07 Material de aseo y limpieza                | 27.43             |
| 5.2.02.28.08 Gastos no deducibles del año               | 955.63            |
| 5.2.02.28.10 Gasto de I V A bienes                      | 21,387.90         |
| 5.2.02.28.13 Gastos por Adecuacion Oficinas             | 758.57            |
| 5.2.02.28.14 Gastos Medicos                             | 7.34              |
| 5.2.02.28.15 Gastos de Correspondencia                  | 628.41            |
| 5.2.02.28.16 Servicios Ocasionales                      | 525.74            |
| 5.2.02.28.18 Mantenimiento de Equipos de ofici          | 415.20            |
| <b>5.2.03. GASTOS FINANCIEROS</b>                       | <b>1,941.01</b>   |
| <b>5.2.03.01. INTERESES</b>                             | <b>1,203.30</b>   |
| 5.2.03.01. 01 Intereses Bancarios                       | 1,203.30          |
| <b>5.2.03.02. COMISIONES</b>                            | <b>737.71</b>     |
| 5.2.03.02.01 Comisiones bancarias                       | 737.71            |
| <b>5.20.10.4. GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADO</b> | <b>561.03</b>     |
| 5.20.10.4.02 Bonificaciónpor desahucio                  | 561.03            |
| <b>Resultado del Ejercicio</b>                          | <b>241,665.29</b> |

- 01 -

Silvia Patricia Benítez Betancourt  
CONTADOR PÚBLICO JUNTOR  
RUC: 1103141956001

|                |                             |   |                            |
|----------------|-----------------------------|---|----------------------------|
| RAZÓN SOCIAL   | FARB CONSTRUCTORES CIA LTDA | P | POSITIVO                   |
| Dirección      | BOLIVAR SN Y COLON          | N | NEGATIVO                   |
| No. Expediente |                             | O | POSITIVO O NEGATIVO (DUAL) |
| RUC:           | 1191741125001               |   |                            |
| AÑO:           | 2017                        |   |                            |

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

|                                                                                                                                         | CODIGO      | SALDOS<br>BALANCE<br>(En US\$) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| <b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b> | <b>95</b>   | <b>42947.99</b>                |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                                                       | <b>9501</b> | <b>87055.74</b>                |
| Clases de cobros por actividades de operación                                                                                           | 950101      | 2272975.17                     |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                                                                    | 95010101    | 2265374.27                     |
| Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias                                           | 95010102    |                                |
| Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar                                             | 95010103    |                                |
| Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas                                        | 95010104    |                                |
| Otros cobros por actividades de operación                                                                                               | 95010105    | 7800.90                        |
| Clases de pagos por actividades de operación                                                                                            | 950102      | -1520684.03                    |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                                                                             | 95010201    | -1024852.24                    |
| Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar                                                           | 95010202    |                                |
| Pagos a y por cuenta de los empleados                                                                                                   | 95010203    | -341146.31                     |
| Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas                                    | 95010204    |                                |
| Otros pagos por actividades de operación                                                                                                | 95010205    | -154685.48                     |
| Dividendos pagados                                                                                                                      | 950103      |                                |
| Dividendos recibidos                                                                                                                    | 950104      |                                |
| Intereses pagados                                                                                                                       | 950105      |                                |
| Intereses recibidos                                                                                                                     | 950106      |                                |
| Impuestos a las ganancias pagados                                                                                                       | 950107      |                                |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                                                                    | 950108      | -685225.4                      |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                                                       | <b>9502</b> | <b>-44217.75</b>               |
| Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios                                                           | 950201      |                                |
| Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control                                        | 950202      |                                |
| Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras                                                                     | 950203      |                                |
| Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades                                                        | 950204      |                                |
| Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades                                                           | 950205      |                                |
| Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos                                                                      | 950206      |                                |
| Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos                                                                         | 950207      |                                |
| Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo                                                                       | 950208      |                                |
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo                                                                                           | 950209      |                                |
| Importes procedentes de ventas de activos intangibles                                                                                   | 950210      |                                |
| Compras de activos intangibles                                                                                                          | 950211      |                                |
| Importes procedentes de otros activos a largo plazo                                                                                     | 950212      |                                |
| Compras de otros activos a largo plazo                                                                                                  | 950213      |                                |
| Importes procedentes de subvenciones del gobierno                                                                                       | 950214      |                                |
| Anticipos de efectivo efectuados a terceros                                                                                             | 950215      | -44217.75                      |
| Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros                                                         | 950216      |                                |
| Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera                                                  | 950217      |                                |
| Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera                                               | 950218      |                                |
| Dividendos recibidos                                                                                                                    | 950219      |                                |
| Intereses recibidos                                                                                                                     | 950220      |                                |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                                                                    | 950221      |                                |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                                                    | <b>9503</b> | <b>0</b>                       |
| Aporte en efectivo por aumento de capital                                                                                               | 950301      |                                |
| Financiamiento por emisión de títulos valores                                                                                           | 950302      |                                |
| Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad                                                                                | 950303      |                                |
| Financiación por préstamos a largo plazo                                                                                                | 950304      |                                |
| Pagos de préstamos                                                                                                                      | 950305      |                                |
| Pagos de pasivos por arrendamientos financieros                                                                                         | 950306      |                                |
| Importes procedentes de subvenciones del gobierno                                                                                       | 950307      |                                |
| Dividendos recibidos-pagados                                                                                                            | 950308      |                                |
| Intereses recibidos                                                                                                                     | 950309      |                                |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                                                                    | 950310      |                                |
| <b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>                                    | <b>9504</b> | <b>0</b>                       |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo                                               | 950401      |                                |
| <b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>                                                             | <b>9505</b> | <b>42847.99</b>                |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>                                                                    | <b>9506</b> | <b>28332.64</b>                |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>                                                                        | <b>9507</b> | <b>71180.63</b>                |

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

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

96 241.866,29

### 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   | 8309,68   |
| 9701 | -12204,44 |
| 9702 |           |
| 9703 |           |
| 9704 |           |
| 9705 | -590,84   |
| 9706 |           |
| 9707 |           |
| 9708 |           |
| 9709 | -45401,65 |
| 9710 | -38249,79 |
| 9711 | 103756,8  |

### 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   | -163906,83 |
| 9801 | 234210,1   |
| 9802 | 55436,34   |
| 9803 | 1026,60    |
| 9804 | -487630,56 |
| 9805 |            |
| 9806 | 75891,58   |
| 9807 |            |
| 9808 |            |
| 9809 | -32636,78  |
| 9810 |            |

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

9820 87.066,74

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)

**Farb**

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

REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE:

CI / RUC:

CONTADOR  
 NOMBRE: *Patricia Rentería Benalcourt*  
 CI / RUC: CONTADOR PÚBLICO AUDITOR  
 RUC: 1103141956001



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| RAZÓN SOCIAL         | FABR CONSTRUCCIONES CIA LTDA |
| Dirección Comercial: | BOLIVAR EN Y COLON           |
| Id. Expediente       |                              |
| UIC                  | 1191741125001                |
| AÑO                  | 2017                         |

P POSITIVO  
N NEGATIVO  
D POSITIVO O NEGATIVO (DUAL)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

|                                                                          | CAPITAL SOCIAL | APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN | PRIMA SOBRE LA EMISIÓN DE ACCIONES | RESERVAS      |                                   |                    |                |                                               | OTROS RESULTADOS INTERMEDIOS  |                     |                                  |                      |                         | RESULTADOS ACUMULADOS             |                             |     |     | RESULTADO DEL EJERCICIO | TOTAL PATRIMONIO |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----|-----|-------------------------|------------------|
|                                                                          |                |                                                            |                                    | RESERVA LEGAL | RESERVA FACULTATIVA Y ESTRUCTURAL | RESERVA DE CAPITAL | OTRAS RESERVAS | ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA | PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO | ACTIVOS INTANGIBLES | OTROS SUPERAVITU POR REVALUACIÓN | GANANCIAS ACUMULADAS | (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS | RESULTADOS POR AJUSTOS DE LAS MIP | GANANCIAS NETAS DEL PERIODO |     |     |                         |                  |
|                                                                          |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| EN CIENTOS COMPLETOS DE                                                  | MON            | MON                                                        | MON                                | MON           | MON                               | MON                | MON            | MON                                           | MON                           | MON                 | MON                              | MON                  | MON                     | MON                               | MON                         | MON | MON |                         |                  |
| ALDO AL FINAL DEL PERIODO                                                | 6000           |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
|                                                                          |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| ALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR                          | 6000           |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| BALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR                                     | 9000.00        | P                                                          | P                                  | 35889.94      | P                                 | D                  | P              | P                                             | P                             | P                   | 7129.99                          | 416262.56            | -36436.04               |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| CAMBIO EN POLÍTICA CONTABLE:                                             |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| CONFECCIÓN DE ERROR:                                                     |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| MUJES DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:                                          |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Aumento (disminución) de capital social                                  |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Aportes para futuras capitalizaciones                                    |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Prima por emisión prima de acciones                                      |                |                                                            | P                                  |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Dividendos                                                               |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Transferencia de Realizables a otras cuentas patrimoniales               |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Realización de la Reserva por Valuación de Activos                       |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Principales Disposiciones para la venta                                  |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, plantas y equipo |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles           |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Otros cambios (detalle)                                                  |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |
| Resultado Integral Total del Año (Clausura o período del ejercicio)      |                |                                                            |                                    |               |                                   |                    |                |                                               |                               |                     |                                  |                      |                         |                                   |                             |     |     |                         |                  |



**FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**1. ACTIVOS**

**1.1. ACTIVOS CORRIENTES**

**1.1.1. CAJA CHICA**

Esta cuenta se la apertura con el propósito de dar mayor agilidad a los gastos menores en el proceso de construcción, tengamos presente que la caja chica es para salir de apuros diarios y no para gastos por montos que sobrepasen el límite establecido en la Política Contable.

**1.1.2. Bancos**

La empresa cuenta al momento con una Cuenta Corriente en el Banco de Loja, Banco Guayaquil, Banco BanEcuador y Cooperativa Jep, Cooperativa de Ahorro y Crédito Fortuna. Todos los pagos se realizan por medio de cheques, y una de nuestras políticas contables es que todo cheque sale a nombre del proveedor y cruzados.

**1.1.3. Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar de la empresa cumplen con la normativa tributaria, y son básicamente valores pendientes por cobrar del Proyecto del Centro del Adulto Mayor

**1.1.4. Varios por Cobrar**

Esta cuenta básicamente se conforma por prestamos realizados a terceros y se incrementa por un contrato de Provisión e instalación de mobiliario el cual no fue facturado en el año 2017, Por este motivo se realizo la aplicación de las NIIF para Pymes N° 15 y 23 en donde se reconoce el ingreso de acuerdo al porcentaje de sus compras

**1.1.5. Anticipos a contratistas.**

Esta cuenta refleja todos los anticipos entregados semanalmente a trabajadores de la Construcción y en casos muy esporádicos a Contratistas, previamente firmado y autorizado el contrato de servicios y determinado en el las clausulas de cumplimiento y de cancelación, dando con esto cumplimiento a las Políticas Contables de la empresa.

#### **1.1.6. Activos fijos.**

La empresa cuenta con Propiedad, Planta y Equipo, sin novedad relevante.

#### **1.1.7. Construcción en curso**

Representa el inventario que la empresa dispone para su actividad operativa. La valorización y control se lleva en los registros en forma permanente. Dentro de este rubro contamos con cuatro proyectos en los cuales tenemos: Parquenor, Murano, Edificio Lmont, Estancia del Rio.

### **2. PASIVOS**

#### **2.1. PASIVOS CORRIENTES.**

##### **RELACIONADOS**

En este grupo se encuentra compuesto por los prestamos que realizaron los socios a la empresa para solventar liquidez en proyectos de Construcción, los mismos que son Autorizados en Junta General Extraordinaria. Y de acuerdo a las Políticas contables se puede establecer que no generan intereses a pagar.

#### **2.2. PROVEEDORES, IESS, SRI**

##### **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Este grupo está compuesto por las obligaciones que la empresa tiene con los proveedores, y otras entidades tales como SRI, IESS. El control se lleva en los respectivos registros contables.

#### **2.3. PASIVOS NO CORRIENTE**

##### **ANTICIPOS DE CLIENTES.**

Este rubro está compuesto por los ingresos de los clientes. El mismo que se encuentra normado en las Políticas Contables de la empresa.

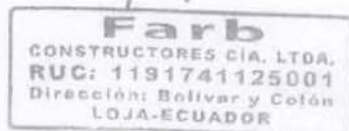
#### 2.4. PROVISIONES TRABAJADORES

Las provisiones de trabajadores tanto Desahucio como Jubilación Patronal se la hace en función de los informes presentados por las empresas Actuariales contratadas por la Compañía

### 3. PATRIMONIO

El capital social de la compañía es de \$ 6.000.00 dólares, en porcentajes del 28% Arq. David Regalado, 28% Miguel Burneo, 28% Hootan Forootan y 16% Freddy Abendaño, dando el 100%

  
Dra. Silvia Patricia Renteria  
CONTADORA



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.**

---

### **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 31 de julio de 2017.

### 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 2017, 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     | ABENDAÑO 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](mailto: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. 06QICI.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 periodo.

### 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               |
|-------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| <b>1.01.01.</b>   | <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b> | <b>\$ 71.180,63</b> |
| <b>1.01.01.01</b> | <b>CAJA</b>                                | <b>\$ 525,04</b>    |
| 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 (Miguel Burneo)             | \$ 175,05           |
| <b>1.01.01.02</b> | <b>BANCOS</b>                              | <b>\$ 70.655,59</b> |
| 1.01.01.02.01     | Banco de Loja Cta. Cte. 2901311269         | \$ 6.557,41         |
| 1.01.01.02.04     | Banco de Guayaquil Cta. Cte. 12043263      | \$ 122,41           |
| 1.01.01.02.05     | Banco Fomento Cta. de Ahorros              | \$ 62.317,49        |
| 1.01.01.01.06     | Coop. de Ahorro y Crédito Jep              | \$ 773,18           |
| 1.01.01.01.07     | Coop. de Ahorro y Crédito Fortuna          | \$ 885,10           |

**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 de los Estados Unidos de Norteamérica, 99/100**), 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 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 00/100**), 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 Fomento con la Cuenta de Ahorros N° 1744106, 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 cumplió 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”*, el valor que se debe bancarizar en este periodo es de USD. 1.000,00 **(Mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, con 00/100).**

#### **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, legalizar cada una de ellas acorde al mes, con el fin de tener un mayor control y poder 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.      | ACTIVOS FINANCIEROS                  | \$ 296.171,32 |
| 1.01.02.05.   | CUENTAS/DOCUMENTOS POR COBRAR NO REL | \$ 235.578,23 |
| 1.01.02.05.01 | Ctas y Dcts por cobrar clientes      | \$ 235.578,23 |
| 1.01.02.08.   | CUENTAS POR COBRAR VARIAS            | \$ 60.593,09  |
| 1.01.02.08.01 | Varios por cobrar                    | \$ 60.593,09  |

**1.01.02.05.01 Ctas y Dcts por Cobrar Clientes:** La compañía mantiene valores altos dentro de esta subcuenta, debido a que mantiene un contrato con el Municipio de Loja para la construcción del Centro Adulto Mayor en Vilcabamba; por lo tanto, no les permite cobrar el valor total de la inversión en la obra ya que el Municipio utiliza el método del devengado y sus pagos lo realiza acorde a los avances de la obra.

**1.01.02.08.01 Varios por Cobrar:** La compañía utiliza esta subcuenta para pagos como: predios urbanos, tarjetas de crédito, internet, compra de materiales, préstamos a partes relacionadas y compras de audios para centro de atención al adulto mayor, manteniendo un saldo pendiente por cobrar de USD. 60.593,09 (Sesenta mil quinientos noventa y tres dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 09/100).

## 1.01.03. INVENTARIOS

| CÓDIGO              | CUENTA                               | VALOR            |
|---------------------|--------------------------------------|------------------|
| 1.01.03.            | INVENTARIOS                          | \$ 1' 951.376,63 |
| 1.01.03.02.01       | EDIFICIO MURANO MACHALA              | \$ 856.658,66    |
| 1.01.03.02.01.01.01 | 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 Perfilera Metálica          | \$ 108.727,91    |
| 1.01.03.02.01.04.09 | Material Eléctrico                   | \$ 98.464,25     |
| 1.01.03.02.01.04.12 | Material Carpintería en Madera       | \$ 75.010,55     |
| 1.01.03.02.01.04.16 | Iva en Compras de Bienes y Servicios | \$ 114.053,24    |

| CÓDIGO               | CUENTA                                 | VALOR                |
|----------------------|----------------------------------------|----------------------|
| 1.01.03.02.01.04.23  | Construcción de Terrazas               | \$ 83.900,15         |
| 1.01.03.02.01.04.24  | Materiales de Aluminio y Vidrio        | \$ 153.709,24        |
| 1.01.03.02.01.04.27  | Aires Acondicionados y Materiales      | \$ 125.215,52        |
| 1.01.03.02.01.06.01  | Transporte Material Petreo             | \$ 12.072,50         |
| 1.01.03.02.01.06.04  | Alquiler de Maquinaria Menor           | \$ 10.203,75         |
| 1.01.03.02.01.07.01  | Instalaciones Eléctricas Internas      | \$ 39.130,27         |
| <b>1.01.03.02.02</b> | <b>LE MONT</b>                         | <b>\$ 558.266,88</b> |
| 1.01.03.02.02.01.01  | Lote de terreno                        | \$ 530.000,00        |
| <b>1.01.03.02.04</b> | <b>ESTANCIA DEL RIO</b>                | <b>\$ 351.181,75</b> |
| 1.01.03.02.04.01.01  | Lote Estancia del Río                  | \$ 85.000,00         |
| 1.01.03.02.04.03.01  | Cemento                                | \$ 18.280,02         |
| 1.01.03.02.04.03.02  | Hierro                                 | \$ 10.301,03         |
| 1.01.03.02.04.03.06  | Material Eléctrico                     | \$ 10.622,70         |
| 1.01.03.02.04.03.08  | Material de Cubiertas, Panchas, Mallas | \$ 11.272,97         |
| 1.01.03.02.04.02.10  | Iva en Compras Activado                | \$ 14.206,91         |
| <b>1.01.03.08</b>    | <b>URBANIZACIÓN PARQUENOR</b>          | <b>\$ 185.269,34</b> |
| 1.01.03.08.01.01     | Lote de Terreno/Parkenor               | \$ 1'000.000,00      |
| 1.01.03.08.02.01     | 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- Movim            | \$ 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'. “Esta sección se aplica a todos los inventarios, excepto a: (a) Las obras en progreso, que surgen de contratos de construcción, incluyendo •los contratos de servicios directamente relacionados.”*

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. Edificio 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.

**1.01.03.02.04 Estancia del Río:** Consta de un Lote # 4 adquirido en urbanización estancia del rio, 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 m<sup>2</sup>, para luego convertirse en la urbanización “PARKENOR” compuesta por 84 lotes de entre 250 m<sup>2</sup> y 690 m<sup>2</sup> 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.

#### **1.01.04 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

| CÓDIGO             | CUENTA                            | SALDO               |
|--------------------|-----------------------------------|---------------------|
| <b>1.01.04.04.</b> | <b>OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS</b> | <b>\$ 44.217,75</b> |
| 1.01.04.04.01      | Anticipo Varios                   | \$ 42.100,80        |
| 1.01.04.04.02      | Anticipo Contratistas             | \$ 2.116,95         |

**1.01.04.04.01 Anticipo Varios:** Mantienen un saldo elevado esto debido a pagos de predios urbanos, pagos por asesoría legal, pagos al registro de la propiedad, pago de alcúotas, anticipos de compras, pagos a auditores externos, ascendiendo a USD. 42.100,80 **(Cuarenta y dos mil cien dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 80/100).**

**1.01.04.04.02 Anticipo Contratistas:** Esta cuenta refleja todos los anticipos entregados semanalmente a trabajadores de la construcción y en casos muy esporádicos a contratistas, previamente firmado y autorizado el contrato de servicios y determinado en las cláusulas de cumplimiento a de cancelación, dando con esto a las políticas contables de la empresa.

#### **1.01.05 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**1.01.05.02.01 Ret. Fte 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 CÍA. 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. 10.692,18 **(Diez mil seiscientos noventa y dos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 18/100)**, 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”.*

## 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               |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------|
| <b>1.02.01.</b> | <b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b> | <b>\$ 33.790,09</b> |
| 1.02.01.05.01   | Muebles y Enseres                 | \$ 32.184,48        |
| 1.02.01.08.01   | Equipos de Computación y Software | \$ 8.223,22         |
| 1.02.01.11.01   | Herramientas Menor y Maquinaria   | \$ 54.451,12        |

**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.

**1.02.01.08.01. Equipos de Computación y Software:** Es una cuenta de activo no corriente que pertenece a propiedad planta y equipo, donde se registra todos los equipos de computación que mantiene 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.

## 2. PASIVOS

### 2.01. PASIVOS CORRIENTES

**2.1.02. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS:** Esta subcuenta se encuentra compuesta por los préstamos que realizaron los socios a la empresa para solventar liquidez en proyectos de Construcción, los mismos que son Autorizados en Junta General Extraordinaria, y que de acuerdo a sus políticas contables se puede establecer que no generan intereses a pagar.

| CÓDIGO          | CUENTA                                | SALDO                |
|-----------------|---------------------------------------|----------------------|
| <b>2.01.02.</b> | <b>CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS</b> | <b>\$ 660.151,57</b> |
| 2.01.02.01      | Abendaño Ortega Freddy Vinicio        | \$ 108.199,01        |
| 2.01.02.02      | Regalado Jaramillo James David        | \$ 183.984,18        |
| 2.01.02.03      | Forootan Tahghighi Hootan             | \$ 183.984,19        |
| 2.01.02.04      | Burneo Zuñiga Miguel Alberto          | \$ 183.984,19        |

#### Recomendación 5.

- Se recomienda hacer un análisis de liquidez constante, con el propósito de no incrementar los pasivos corrientes y por tanto verse inmersa en la necesidad de que los socios inyecten dinero en la compañía.

**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 mantiene un saldo significativo aunque su política es realizar pagos inmediatos de máximo un mes plazo.

| CÓDIGO               | CUENTA                                          | SALDO               |
|----------------------|-------------------------------------------------|---------------------|
| <b>2.01.03.</b>      | <b>CUENTAS/DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES</b> | <b>\$ 76.703,16</b> |
| <b>2.01.03.01.</b>   | <b>LOCALES</b>                                  | <b>\$ 76.703,16</b> |
| <b>2.01.03.01.01</b> | Cuentas/Doc. Por Pagar Proveedor                | \$ 76.673,73        |
| <b>2.01.03.01.03</b> | Depósitos en Tránsito Clientes                  | \$ 10,65            |
| <b>2.01.03.01.04</b> | Cuentas por Pagar a Relacionados                | \$ 62,58            |
| <b>2.01.03.01.05</b> | Notas de Crédito Proveedores                    | \$ -43,80           |

**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 2017        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Jubilación Patronal                                 | \$3.482,07        |
| Bonificación Desahucio                              | \$2.336,47        |
| <b>Total Provisiones por Beneficios a Empleados</b> | <b>\$5.436,26</b> |

### **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.
- A partir del año 2018, se establece que la Provisión será un gasto no deducible.

### **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 m<sup>2</sup>; 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 MARSEMEDÍ 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”.*

**ESTANCIO DEL RIO.-** La compañía FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., mediante escritura pública de compraventa firmada el 2 de diciembre de 2015, inscrita el 14 de diciembre de 2015 en el Registro de la Propiedad N° 7 de la ciudad de Loja, compró a Servio Segundo Maldonado Campoverde y Dora Luz Martínez Tirado un lote de terreno de 375.00 m<sup>2</sup>, asignado con el número CUATRO, de la manzana “C”, de la Urbanización la Estancia del Río, perteneciente a la parroquia El Valle, del cantón y provincia de Loja.

**URBANIZACION PARKENOR.-** La compañía FARB CONSTRUCTORES CÍA. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y 690 m<sup>2</sup>.

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 2017, 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 y Estancia del Río 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 2017**

| CÓDIGO         | CUENTA                                    | VALOR                  | PESO PORCENTUAL |
|----------------|-------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| <b>4.</b>      | <b>INGRESOS</b>                           | <b>\$ 2`272.975,17</b> | <b>100,00%</b>  |
| <b>4.1.</b>    | <b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> | <b>\$ 2`268.128,99</b> | <b>99,79%</b>   |
| <b>4.1.01.</b> | <b>VENTA DE BIENES</b>                    | <b>\$ 2`265.374,27</b> | <b>99,67%</b>   |
| 4.1.01.01      | Ventas Locales Grav. Tarifa 0%            | \$ 703.318,73          | 30,94%          |
| 4.1.01.02      | (-)Descuentos en Ventas                   | \$ -21.088,58          | -0,93%          |
| 4.1.01.04      | Ventas Locales Grav. Tarifa 12%           | \$ 1`509.248,12        | 66,40%          |
| 4.1.01.05      | Ingresos por Devengar                     | \$ 73.896,00           | 3,25%           |
| <b>4.1.06</b>  | <b>INTERESES</b>                          | <b>\$ 2.754,72</b>     | <b>0,12%</b>    |
| 4.1.06.02      | Otros Ingresos Generados                  | \$ 2.754,72            | 0,12%           |
| <b>4.3.</b>    | <b>OTROS INGRESOS</b>                     | <b>\$ 4.846,18</b>     | <b>0,21%</b>    |
| <b>4.3.05.</b> | <b>RENTAS FINANCIERAS</b>                 | <b>\$ 4.846,18</b>     | <b>0,21%</b>    |
| 4.3.05.01      | Rendimientos Financieros                  | \$ 4.846,18            | 0,21%           |

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. 2'272.975,17 **(Dos millones doscientos setenta y dos mil novecientos setenta y cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 17/100).**

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 y Estancia del Río, así mismo el ingreso por ventas con tarifa 12% por parte del Municipio de Loja, siendo en este caso ventas con tarifa 12% las más representativas con un 66.40% sobre los ingresos totales.

Los ingresos por la venta de lotes de la urbanización Parkenor, estancia del Río y edificio Murano, para el periodo 2017, representan un 30,94% 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 2.754,72 **(Dos mil setecientos cincuenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 72/100)**, representando un 0.12% en los Ingresos Totales.

Conjuntamente para conocimiento de la cuenta Otros Ingresos – Rendimientos Financieros, 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 4.846,18 **(Cuatro mil ochocientos cuarenta y seis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 18/100).**

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 2017, 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 auditoría 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                  |
|---------------------|----------------------------------------------------|------------------------|
| <b>5.1.</b>         | <b>COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN</b>                | <b>\$ 1.738.048,97</b> |
| <b>5.1.01</b>       | <b>COSTOS URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARKENOR</b> | <b>\$ 1.228.997,40</b> |
| <b>5.1.01.01</b>    | <b>MATERIALES EN OBRA DE CONSTRUCCIÓN</b>          | <b>\$ 762.041,57</b>   |
| <b>5.1.01.01.15</b> | Cemento                                            | \$ 71.425,39           |
| <b>5.1.01.01.16</b> | Hierros, Perfilera                                 | \$ 65.169,20           |
| <b>5.1.01.01.17</b> | Material de Encofrado                              | \$ 10.862,20           |
| <b>5.1.01.01.18</b> | Aditivos                                           | \$ 17.429,88           |
| <b>5.1.01.01.19</b> | Materiales Varios (Alambre, Clavo                  | \$ 14.940,50           |
| <b>5.1.01.01.20</b> | Material Eléctrico                                 | \$ 37.879,67           |
| <b>5.1.01.01.21</b> | Herramientas Menores                               | \$ 6.028,85            |
| <b>5.1.01.01.22</b> | Aridos                                             | \$ 14.697,96           |
| <b>5.1.01.01.23</b> | Material de Pintura                                | \$ 8.189,93            |
| <b>5.1.01.01.24</b> | Material de Agua Potable                           | \$ 44.926,52           |
| <b>5.1.01.01.25</b> | Material de Cubierta                               | \$ 83.158,00           |
| <b>5.1.01.01.26</b> | Bloque, Ladrillo, Teja                             | \$ 37.162,39           |
| <b>5.1.01.01.27</b> | Muros de Hormigón                                  | \$ 6.050,45            |
| <b>5.1.01.01.28</b> | Material de Aluminio y Vidrio                      | \$ 33.245,96           |
| <b>5.1.01.01.29</b> | Porcelanato, Piso                                  | \$ 93.391,29           |
| <b>5.1.01.01.30</b> | Materiales en Madera                               | \$ 31.240,47           |
| <b>5.1.01.01.31</b> | Sistema Eléctrico                                  | \$ 37.364,33           |
| <b>5.1.01.01.32</b> | Material de Gypsum                                 | \$ 12.731,04           |
| <b>5.1.01.01.33</b> | Materiales de Accesorios de Baño                   | \$ 8.889,70            |
| <b>5.1.01.01.34</b> | Mobiliario para Adecuación del Ce                  | \$ 89.974,65           |
| <b>5.1.01.01.36</b> | Sanitarios y Griferías                             | \$ 12.252,59           |
| <b>5.1.01.01.37</b> | Jardinería                                         | \$ 3.767,00            |

| CÓDIGO               | CUENTA                                       | VALOR                |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------|
| 5.1.01.01.38         | Materiales Adecuación Centro                 | \$ 21.263,60         |
| <b>5.1.01.02.</b>    | <b>MANO DE OBRA DIRECTA</b>                  | <b>\$ 215.366,17</b> |
| <b>5.1.01.02.01.</b> | <b>SUELDOS Y SALARIOS Y DEMÁS REMUN</b>      | <b>\$ 135.030,40</b> |
| 5.1.01.02.01.01      | Remuneración Unificada                       | \$ 135.030,40        |
| <b>5.1.01.02.02.</b> | <b>APORTE A LA SEGURIDAD SOCIAL</b>          | <b>\$ 27.654,21</b>  |
| 5.1.01.02.02.01      | Aporte Patronal o c                          | \$ 16.406,18         |
| 5.1.01.02.02.02      | Fondos de Reserva o c                        | \$ 11.248,03         |
| <b>5.1.01.02.03.</b> | <b>BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZAC</b>      | <b>\$ 52.681,56</b>  |
| 5.1.01.02.03.01      | Décimo Tercer Sueldo                         | \$ 11.252,52         |
| 5.1.01.02.03.02      | Décimo Cuarto Sueldo                         | \$ 10.738,54         |
| 5.1.01.02.03.03      | Alimentación                                 | \$ 25.322,38         |
| 5.1.01.02.03.04      | Vacaciones Pagadas                           | \$ 5.368,12          |
| <b>5.1.01.03.</b>    | <b>TRANSPORTE</b>                            | <b>\$ 82.639,90</b>  |
| 5.1.01.03.01         | Transporte de Escombros                      | \$ 90,00             |
| 5.1.01.03.02         | Transporte Material Pétreo                   | \$ 16.533,94         |
| 5.1.01.03.03         | Transporte Varios                            | \$ 11.181,53         |
| 5.1.01.03.04         | Servicios de Alquiler de Equipos             | \$ 53.109,40         |
| 5.1.01.03.05         | Mantenimiento de Maquinaria                  | \$ 1.725,03          |
| <b>5.1.01.04.</b>    | <b>MANO DE OBRA CONTRATADA</b>               | <b>\$ 168.949,76</b> |
| 5.1.01.04.01         | Mano de Obra en Cubierta                     | \$ 17.747,07         |
| 5.1.01.04.02         | Mano de Obra en Carpintería                  | \$ 23.902,60         |
| 5.1.01.04.03         | Mano de Obra Limpieza                        | \$ 1.132,98          |
| 5.1.01.04.04         | Mano de Obra en Pintura                      | \$ 3.877,70          |
| 5.1.01.04.05         | Mano de Obra Gris                            | \$ 37.158,07         |
| 5.1.01.04.06         | Mano de Obra en Instalaciones Elé            | \$ 20.204,09         |
| 5.1.01.04.07         | Mano de Obra en Cerrajería                   | \$ 34.867,32         |
| 5.1.01.04.08         | Mano de Obra en Instalaciones de             | \$ 7.632,96          |
| 5.1.01.04.09         | Mano de Obra en Instalaciones de             | \$ 10.276,50         |
| 5.1.01.04.10         | Mano de Obra Gypsum                          | \$ 12.150,47         |
| <b>5.1.02.</b>       | <b>COSTOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN</b> | <b>\$ 497.830,56</b> |
| <b>5.1.02.01.</b>    | <b>COSTOS DE ASIGNACIÓN PARQUENOR</b>        | <b>\$ 39.021,47</b>  |
| 5.1.02.01.01         | Lote de Terreno Urbanización Parquenor       | \$ 17.797,97         |
| 5.1.02.01.02         | Costos de Planificación                      | \$ 136,54            |
| 5.1.02.01.03         | Costos de Urbanización, Construcción         | \$ 19.491,83         |
| 5.1.02.01.04         | Costos por Mano de Obra                      | \$ 180,49            |
| 5.1.02.01.05         | Costos por Herramientas Menores              | \$ 7,23              |
| 5.1.02.01.06         | Costos por Honorarios y Servicios            | \$ 1.407,41          |

| CÓDIGO            | CUENTA                             | VALOR                |
|-------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>5.1.02.02.</b> | <b>COSTOS DE ASIGNACIÓN MURANO</b> | <b>\$ 343.961,59</b> |
| 5.1.02.02.01      | Edificio en Construcción           | \$ 87.570,53         |
| 5.1.02.02.02      | Costo de Planificación Murano      | \$ 4.321,08          |
| 5.1.02.02.03      | Costo de Construcción Murano       | \$ 163.340,42        |
| 5.1.02.02.04      | Costo Mano de Obra Murano          | \$ 39.187,34         |
| 5.1.02.02.05      | Costo Transporte y Alquiler Murano | \$ 6.475,65          |
| 5.1.02.02.06      | Costo Mano de Obra Contratada      | \$ 27.470,06         |
| 5.1.02.02.07      | Costo de Venta                     | \$ 12.248,76         |
| 5.1.02.02.08      | Impuestos, Tasas y Contribuciones  | \$ 3.347,75          |
| <b>5.1.02.03.</b> | <b>COSTOS LA PAZ</b>               | <b>\$ 114.847,50</b> |
| 5.1.02.03.01      | Lote de Terreno la Paz             | \$ 110.768,99        |
| 5.1.02.03.02      | Costos Honorarios Profesionales    | \$ 2.961,30          |
| 5.1.02.03.03      | Costos Materiales y Adecuación del | \$ 1.117,21          |

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 2017, 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 2017.

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.      | <b>COSTOS INDIRECTOS</b> | <b>\$ 6.007,13</b> |
| 5.1.03.01.   | <b>Costos Indirectos</b> | <b>\$ 6.007,13</b> |
| 5.1.03.01.01 | Publicidad y Propaganda  | \$ 1.605,18        |
| 5.1.03.01.02 | Comisiones               | \$ 539,58          |
| 5.1.03.01.03 | Servicios de Guardianía  | \$ 869,04          |
| 5.1.03.01.06 | Combustible              | \$ 2.993,33        |

La cuenta Costos Indirectos, perteneciente al grupo 5.1., está dividida en 5.1.03.01.01 Publicidad y Propaganda., 5.1.03.01.02 Comisiones., 5.1.03.01.03. Servicios de Guardianía., y 5.1.03.01.06 Combustible.

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. 1.605,18 (**Mil seiscientos cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 18/100**), 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 90.725,16 (**Noventa mil setecientos veinticinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 16/100**).

Dentro del rubro Combustible, registran todos aquellos gastos de combustible que son generados en vehículos propios de trabajadores de la compañía cumpliendo funciones de la misma, el costo asciende a USD. 2.993,33 (**Dos mil novecientos noventa y tres dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 33/100**), es necesario considerar que el valor de gasto por concepto de combustible debe estar atado a un activo de la compañía o documentos que sustenten lo acordado con los trabajadores.

Conexión al rubro de Servicios de Guardianía, se debe el registro de gasto por la contratación de la compañía GEMESEG CÍA. LTDA., que prestó los servicios de seguridad, orden, protección y vigilancia a la compañía FARB, por un valor de USD.

**869,04 (Ochocientos sesenta y nueve dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 04/100).**

## **5.2. GASTOS ADMINISTRATIVOS.**

| CÓDIGO            | CUENTA                                        | VALOR               |
|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| <b>5.2.02.05.</b> | <b>HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PER.</b> | <b>\$ 83.474,08</b> |
| 5.2.02.05.01      | Honorarios Profesionales.                     | \$ 47.136,72        |
| 5.2.02.05.03      | Servicios Contratados Ocasionales             | \$ 26.070,00        |
| 5.2.02.05.04      | Gastos Judiciales.                            | \$ 5.329,55         |

Dentro del grupo 5.2. Gastos Administrativos, encontramos la cuenta 5.2.02.05.01. Honorarios Profesionales, con un saldo de USD. 47.136,72 **(Cuarenta y siete mil ciento treinta y seis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 72/100)**; 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.

**5.2.02.05.03. Servicios Contratados Ocasionales.-** En este rubro se registran todos aquellos contratos ocasionales que la compañía adquirió en el periodo auditado, pudiendo evidenciar que incluye el “Contrato de prestación de servicios profesionales de Auditoría Externa” en el cual destacamos lo siguiente: *“Contrato celebrado entre la Constructora Farb y Maldonado y Saá Abogados & Consultores Tributaristas QUIPUS CÍA LTDA, para efectuar la auditoria al periodo 2016, 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 Maldonado y Saá Abogados & Consultores Tributaristas QUIPUS CÍA LTDA; El auditor externo posee la calificación y registro numero SC-RNAE-NO 916 en la Superintendencia de Compañías”.*

Respecto a la cuenta 5.2.02.05.04 Gastos Judiciales, 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. 5.329,55 **(Cinco mil trescientos veintinueve dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 55/100)**, 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.   | IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS  | \$ 13.762,55 |
| 5.2.02.20.01 | Tasas, Impuestos y Contribuciones. | \$ 13.762,55 |

En la cuenta 5.2.02.20.01 Tasas, impuestos y contribuciones, 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 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 Orgánica 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, PLANTA Y EQUIPO.     | \$ 12.204,44 |
| 5.2.02.21.01.04 | Depreciación de Muebles y Enseres | \$ 3.923,50  |
| 5.2.02.21.01.05 | Depreciación de Herramientas      | \$ 6.378,89  |

En la cuenta 5.2.02.21. Depreciaciones, se encuentra la subcuenta 5.2.02.21.01.04. Depreciación de Muebles y Enseres por un valor de USD. 3.923,50 (**Tres mil novecientos veintitrés dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 50/100**) y la 5.2.02.21.01.05. Depreciación de Herramientas, por USD. 6.378,89 (**Seis mil trescientos setenta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 89/100**), sumadas las dos subcuentas representa un 84%; 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.

En la Subcuenta depreciación de muebles y enseres se registra todos los muebles y enseres que pertenecen a la compañía y se encuentran sustentados en comprobantes de venta válidos, fueron considerados como tales por su vida útil y porque generan beneficios a la empresa; además, han sido depreciados considerando la técnica contable.

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.

| CÓDIGO       | CUENTA                         | VALOR        |
|--------------|--------------------------------|--------------|
| 5.2.02.28.   | OTROS GASTOS                   | \$ 34.842,82 |
| 5.2.02.28.02 | Impresión y Reproducción       | \$ 1.034,36  |
| 5.2.02.28.05 | Arriendo de Oficina            | \$ 6.552,00  |
| 5.2.02.28.10 | Gasto Iva Bienes               | \$ 21.387,90 |
| 5.2.02.28.13 | Gastos por Adecuación Oficinas | \$ 758,57    |

### 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 arredramiento 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 valides de tres años.”*

Los gastos registrados en la cuenta 5.2.02.28.05 por Arriendo de Oficina en el año 2017, ascienden a USD. 6.552,00 (Seis mil quinientos cincuenta y dos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), correspondiente al pago de los 12 mes del año, el mismo que se encuentra justificado con: comprobantes de pago, cheques girados a nombre de Jaramillo Mena Marina Isolina, facturas, comprobante de retención y registro contable adecuado.

**5.2.02.28.10. Gasto de IVA Bienes:** Asciende a un valor de USD. 21.387,90 (Veintiún mil trescientos ochenta y siete dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 90/100), 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 2017 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. 758,57 **(Setecientos cincuenta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norte América con 57/100)**, 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.

#### **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 deprenen las siguientes observaciones.

1. Si bien las actas de junta, conforme se observan de las mismas, son generales y 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. 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.
4. 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.
5. En el caso de que una persona vaya a representar a un socio en la junta general,

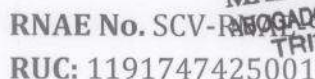
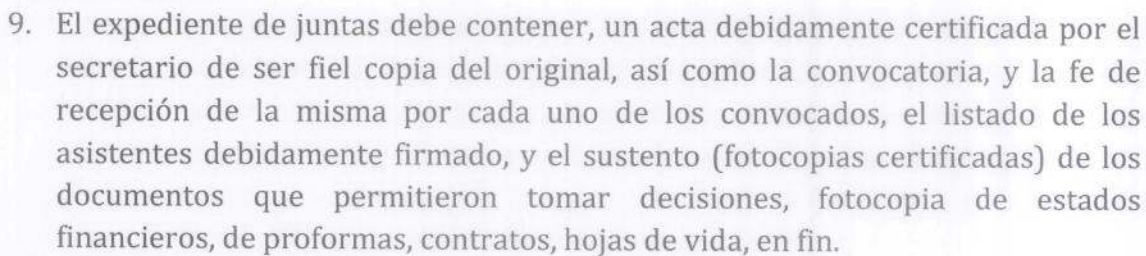
por escrito, se dirigirá a quien se indique en el estatuto y, en silencio de éste, al Gerente y, a falta de éste, al representante legal de la compañía.

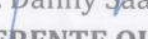
Dicho instrumento contendrá, por lo menos:

- 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.

- 6. 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.
- 7. 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.
- 8. 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.



  
Dr. Danny Saá Solano de la Sala  
**GERENTE QUIPUS CÍA. LTDA.**

Loja, Abril de 2018.