

**FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

CONTENIDO

PARTE I.	-	INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
		I - DICTAMEN
		II - ESTADOS FINANCIEROS
		III - NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
		IV - INFORME DE CONTROL INTERNO
		V - INFORME DE ASPECTOS SOCIETARIOS RELEVANTES
		VI - ASPECTOS DE IMPORTANCIA
		VII – INFORME CONFIDENCIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN
		VIII – COMUNICACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO

Abreviaturas utilizadas. –

NIA	Norma Internacional de Auditoría
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno
RCVR	Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios
USD.	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
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

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

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 2019, 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 2019.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la compañía **FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”* del informe presentado. Somos independientes respecto de la Compañía auditada de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador; y, hemos cumplido con las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

4. Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones fueron tratadas en el contexto de la nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos; no emitimos un dictamen por separado de estos argumentos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

5. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con las NIIF, esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y su presentación razonable; libres de representaciones erróneas significativas 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.
6. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en marcha; a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
7. Los responsables de la administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión.
9. Seguridad razonable representa un alto grado de confianza, pero no garantiza que una auditoría realizada en conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden

- 10.** deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman en base a los estados financieros.
- 11.** Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo durante la auditoría; también:
- ✓ Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.
 - ✓ Adquirimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
 - ✓ Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la administración.
 - ✓ Concluimos sobre lo apropiado del uso del principio contable de empresa en marcha y con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento.
 - ✓ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresan una presentación razonable.
 - ✓ Nos comunicamos con los responsables de la administración de la entidad con relación al alcance y al momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la ejecución auditoría.

12. También proporcionamos a los responsables de la administración de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que razonablemente pueden afectar a nuestra independencia y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

13. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la administración de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son los puntos claves de la auditoría. Describimos estos argumentos en nuestro informe; salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuente, no se debería comunicar en nuestro informe ya que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2019, es emitida por separado

RNAE No. SCV-RNAE-916
RUC: 1191747425001



Ing. Byron Maldonado Ontaneda
GERENTE
QUIPUS CÍA LTDA.

Loja, junio de 2020

**FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.**

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 7

Al 31/12/2019

1. ACTIVOS		1,795,321.77
1.01. ACTIVOS CORRIENTES		
1.01.01. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1,773,417.46	
1.01.01.01. CAJA	27,686.66	
1.01.01.01.02 Caja chica	400.00	
1.01.01.01.05 fonde Rotativo (Arq Freddy Ab	100.00	
	300.00	
1.01.01.02. BANCOS	27,286.66	
1.01.01.02.01 Banco de Loja Cta. Cte. 290131	-26,008.52	
1.01.01.02.04 Banco de Guayaquil cta cte 210	92.96	
1.01.01.02.05 BanEcuador cta de ahorros	2.95	
1.01.01.02.06 Coop de Ahorro y Credito Jep	225.21	
1.01.01.02.07 Coop de Ahorro y Credito Fortu	957.02	
1.01.02. ACTIVOS FINANCIEROS	77,350.61	
1.01.02.05. CUENTAS/DOCUMENTOS POR COBRAR NO R	75,800.01	
1.01.02.05.01 Ctas y Dcts por cobrar cliente	75,800.01	
1.01.02.08. CUENTAS POR COBRAR VARIAS	1,550.60	
1.01.02.08.01 Varios por cobrar	550.60	
1.01.02.08.04 Garantias Bancarias	1,000.00	
1.01.03. INVENTARIOS	1,647,393.06	
1.01.03.02. INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	1,647,393.06	
1.01.03.02.01. EDIFICIO MURANO MACHALA	286,671.49	
1.01.03.02.01.01. INVENTARIO DE MATERIA PR	72,984.82	
1.01.03.02.01.01.01 Edificio en Construc	668,317.40	
1.01.03.02.01.01.99 (-) Costos de Edific	-595,332.58	
1.01.03.02.01.02. IMPUESTOS, TASAS Y CONTR	2,790.16	
1.01.03.02.01.02.01 Impuestos, tasas mun	25,549.25	
1.01.03.02.01.02.99 (-) Costos por impue	-22,759.09	
1.01.03.02.01.03. COSTOS DE PLANIFICACION	3,601.36	
1.01.03.02.01.03.01 Honorarios Dibujante	8,512.94	
1.01.03.02.01.03.03 Estudios Electricos	5,339.65	
1.01.03.02.01.03.05 Estudios Arquitecton	2,070.43	
1.01.03.02.01.03.07 Estudios de Estructu	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 ser	2,857.11	
1.01.03.02.01.03.10 Estudios, Dibujo (E	869.00	
1.01.03.02.01.03.99 (-) Costos Planifici	-29,376.10	
1.01.03.02.01.04. COSTOS CONSTRUCCION EDIF	136,134.51	
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	108,727.91	
1.01.03.02.01.04.04 Aditivos	25,093.45	
1.01.03.02.01.04.05 Materiales variosCla	9,604.80	
1.01.03.02.01.04.06 Materiales de Encofr	10,384.35	
1.01.03.02.01.04.07 Materiales Petreos	1,030.00	
1.01.03.02.01.04.08 Materiales de Desalo	450.00	
1.01.03.02.01.04.09 Material Electrico	98,464.25	
1.01.03.02.01.04.10 Materiales de Hidros	29,377.75	
1.01.03.02.01.04.11 Materiales de Carpin	17,455.44	
1.01.03.02.01.04.12 Materiales Carpinter	75,010.55	
1.01.03.02.01.04.13 Ceramica, porcelanat	72,506.60	
1.01.03.02.01.04.14 Sanitarios, griferia	18,895.60	
1.01.03.02.01.04.15 Materiales de Pintur	10,271.88	
1.01.03.02.01.04.16 Iva en Compras de bi	114,053.24	

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag. 2 de 7

Al 31/12/2019

1.01.03.02.01.04.17	Servicios Complement	13,103.29
1.01.03.02.01.04.18	Herramientas varias	11,407.35
1.01.03.02.01.04.19	Perforaciones de tub	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 Acomet	14,625.00
1.01.03.02.01.04.23	Construccion de terr	83,900.15
1.01.03.02.01.04.24	Materiales de Alumin	153,709.24
1.01.03.02.01.04.25	Cerraduras	31,253.57
1.01.03.02.01.04.26	ASCENSOR Y MATERIALE	54,470.18
1.01.03.02.01.04.27	Aires Acondicionados	125,215.52
1.01.03.02.01.04.99	(-) COSTOS CONSTRUCC	-1,110,440.63
1.01.03.02.01.05.	MANO DE OBRA MURANO	32,660.32
1.01.03.02.01.05.01	Sueldos y Salarios	195,433.83
1.01.03.02.01.05.02	Alimentacion Murano	31,178.63
1.01.03.02.01.05.03	Beneficios Sociales	19,626.22
1.01.03.02.01.05.04	Fondos de Reserva Mu	15,530.37
1.01.03.02.01.05.05	Aporte Patronal Mura	23,767.20
1.01.03.02.01.05.06	Decimo tercer sueldo	6,369.99
1.01.03.02.01.05.07	Decimo Cuarto Sueldo	5,733.75
1.01.03.02.01.05.08	Vacaciones no gozada	1,428.45
1.01.03.02.01.05.99	(-) MANO DE OBRA MUR	-266,408.12
1.01.03.02.01.06.	TRANSPORTE y ALQUILER DE	5,397.06
1.01.03.02.01.06.01	Transporte de Materi	12,072.50
1.01.03.02.01.06.02	Trasnporte de desalo	11,788.50
1.01.03.02.01.06.03	Transporte varios	6,771.50
1.01.03.02.01.06.04	Alquiler de maquina	10,203.75
1.01.03.02.01.06.05	Mantenimiento de maq	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 Lubric	704.72
1.01.03.02.01.06.99	(-) TRANSPORTE y ALQ	-44,023.55
1.01.03.02.01.07.	MANO DE OBRA CONTRATADA	22,894.65
1.01.03.02.01.07.01	Instalaciones electr	39,130.27
1.01.03.02.01.07.02	Instalaciones Hidrau	5,868.55
1.01.03.02.01.07.05	Implementacion de Si	75,843.32
1.01.03.02.01.07.06	Mano de Obra Especia	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 CO	-186,750.28
1.01.03.02.01.08.	COSTO DE VENTA	10,208.61
1.01.03.02.01.08.01	Comisiones	20,685.07
1.01.03.02.01.08.02	Publicidad y propaga	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 C	4,611.83
1.01.03.02.01.08.99	(-) COSTO DE VENTA	-80,450.06
1.01.03.02.02.	EDIFICIO LE MONT #119 174 12500	550,266.88
1.01.03.02.02.01.	LOTE DE TERRENO EDIFICIO	530,000.00
1.01.03.02.02.01.01	Lote de Terreno	530,000.00
1.01.03.02.02.02.	TASAS, IMPUESTOS Y CONTR	6,828.34
1.01.03.02.02.02.01	Impuestos, tasas y c	6,828.34
1.01.03.02.02.03.	HONORARIOS PROFESIONALES	5,234.00
1.01.03.02.02.03.01	Servicios de Dibujo	4,350.00
1.01.03.02.02.03.02	Topografia y Replant	300.00
1.01.03.02.02.03.03	IVA EN SERVICIOS ACT	584.00

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA	
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)	
Al 31/12/2019	
1.01.03.02.02.04. MANO DE OBRA EDIFICIO LE	73.97
1.01.03.02.02.04.01 Sueldos y Salarios E	73.97
1.01.03.02.02.05. OBRAS EN CONSTRUCCION Ed	16,130.57
1.01.03.02.02.05.01 Desbanque y Desalojo	15,868.70
1.01.03.02.02.05.10 Iva en compras tm	261.87
1.01.03.02.06. CIUDAD DEL SOL	271,136.96
1.01.03.02.06.01. COSTOS DE LOTES DE TERRE	94,694.56
1.01.03.02.06.01.01 Lote de Terreno Ciud	187,136.95
1.01.03.02.06.01.02 Impuestos Municipale	2,232.17
1.01.03.02.06.01.99 (-) Costos de Lotes	-94,684.56
1.01.03.02.06.02. HONORARIOS PROFESIONALES	818.17
1.01.03.02.06.02.01 Estudios Arquitecton	861.02
1.01.03.02.06.02.02 Estudios Electricos	600.00
1.01.03.02.06.02.10 Iva que se carga al	175.32
1.01.03.02.06.02.99 (-) Honorarios Profe	-818.17
1.01.03.02.06.03. COSTOS DE CONSTRUCCION (	106,959.62
1.01.03.02.06.03.01 Material de Encofrad	2,792.36
1.01.03.02.06.03.02 Cemento (CS)	24,689.38
1.01.03.02.06.03.03 Hierro (CS)	17,845.15
1.01.03.02.06.03.04 Aditivos (CS)	5,361.83
1.01.03.02.06.03.05 Materiales PVC (CS)	17,333.81
1.01.03.02.06.03.06 Materiales Varios al	1,405.24
1.01.03.02.06.03.07 Materiales Electrico	12,538.11
1.01.03.02.06.03.08 Bloque, ladrillo (CS)	6,710.14
1.01.03.02.06.03.09 Materiales de Electr	4,957.91
1.01.03.02.06.03.10 Iva en compras de Bi	20,739.05
1.01.03.02.06.03.11 Ceramica, porcelanat	23,050.42
1.01.03.02.06.03.13 Materiales de Alumin	26,213.95
1.01.03.02.06.03.14 Muebles e instalacion	30,704.14
1.01.03.02.06.03.15 Materiales de Acceso	5,191.16
1.01.03.02.06.03.16 Materiales y Mano de	2,580.12
1.01.03.02.06.03.17 Puertas y Accesorios	11,805.17
1.01.03.02.06.03.99 (-) Costos de Constr	-106,958.32
1.01.03.02.06.04. SERVICIOS ALQUILER Y TRA	4,614.32
1.01.03.02.06.04.01 Transporte Material	5,237.36
1.01.03.02.06.04.02 Transporte Materiale	977.20
1.01.03.02.06.04.03 Alquiler de Herramie	1,960.71
1.01.03.02.06.04.04 Mantenimiento Maquin	648.04
1.01.03.02.06.04.09 Combustible Maquinar	108.58
1.01.03.02.06.04.10 Iva que se carga al	296.75
1.01.03.02.06.04.99 (-) Servicios de alq	-4,614.32
1.01.03.02.06.05. HERRAMIENTAS MENORES E I	1,502.59
1.01.03.02.06.05.01 Herramientas Y Equip	2,500.00
1.01.03.02.06.05.03 Servicios Ocasionale	205.19
1.01.03.02.06.05.10 Iva que se carga al	300.00
1.01.03.02.06.05.99 (-) Herramientas Men	-1,502.60
1.01.03.02.06.06. MANO DE OBRA DIRECTA	30,552.86
1.01.03.02.06.06.01 SUELDOS Y SALARIOS T	41,365.26
1.01.03.02.06.06.02 Alimentación T (CS)	2,967.67
1.01.03.02.06.06.03 Decimo Tercer sueldo	3,447.12
1.01.03.02.06.06.04 Decimo Cuarto sueldo	3,278.95
1.01.03.02.06.06.05 Fondos de Reserva T	3,445.74
1.01.03.02.06.06.06 Aporte Patronal T (C	5,025.88

VisualFac 10. Tovacompu Cia. Ltda. 1996-2015

11/03/2020 05:12:48 PM



FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag. 4 de 7

Al 31/12/2019

1.01.03.02.06.06.07 Vacaciones pagadas (	1,575.11
1.01.03.02.06.06.99 (-) Mano de Obra dir	-30,552.87
1.01.03.02.06.07. MANO DE OBRA CONTRATADA	32,004.84
1.01.03.02.06.07.01 Mano de obra en Alba	29,218.81
1.01.03.02.06.07.02 Mano de obra Cerraje	9,475.51
1.01.03.02.06.07.03 Mano de obra Electri	7,190.50
1.01.03.02.06.07.04 Mano de obra intalac	1,400.00
1.01.03.02.06.07.05 Mano de obra en tumb	8,163.87
1.01.03.02.06.07.10 Iva en compras Biene	2,513.00
1.01.03.02.06.07.11 Mano de obra en pint	6,048.00
1.01.03.02.06.07.99 (-) Mano de obra con	-32,004.85
1.01.03.02.07. ARMENIA (N/A) s.p. año anterior	216,883.51
1.01.03.02.07.01. LOTE DE TERRENO ARMENIA	216,603.51
1.01.03.02.07.01.01 Lote de Terreno Arme	210,000.00
1.01.03.02.07.01.02 Tasas, impuestos y c	6,603.51
1.01.03.02.07.02. COSTOS DE PLANIFICACION	280.00
1.01.03.02.07.02.01 Estudios de suelo (A	250.00
1.01.03.02.07.02.10 Iva que se carga al	30.00
1.01.03.02.08. URBANIZACION PARQUENOR (N/A) s.p. año anterior	98,858.21
1.01.03.02.08.01. LOTE DE TERRENO " Parken	45,089.93
1.01.03.02.08.01.01 Lote de Terreno/ Par	1,000,000.00
1.01.03.02.08.01.02 Impuestos Municipale	71,525.81
1.01.03.02.08.01.03 Elaboracion e Inscri	947.85
1.01.03.02.08.01.099 (-) Costo de Venta	-1,027,383.73
1.01.03.02.08.02. COSTOS PLANIFICACION PA	345.92
1.01.03.02.08.02.01 Topografia y Replant	21,237.13
1.01.03.02.08.02.02 Redes de Agua Potabl	1,470.60
1.01.03.02.08.02.03 Estudios Electricos	4,507.50
1.01.03.02.08.02.04 Arquitectonicos e In	2,350.00
1.01.03.02.08.02.05 Estudio de Impacto A	1,500.00
1.01.03.02.08.02.06 Estudio de pavimento	1,678.00
1.01.03.02.08.02.07 IVA EN COMPRA DE BIE	3,155.44
1.01.03.02.08.02.08 Estudio de suelo	674.85
1.01.03.02.08.02.09 Estudio de alcantari	8,000.00
1.01.03.02.08.02.099 (-) Costos de Plani	-44,227.60
1.01.03.02.08.03. COSTOS URBANIZACION Y CO	49,381.21
1.01.03.02.08.03.01 Construccion de Vias	415,569.12
1.01.03.02.08.03.02 Construccion de Acer	304,013.37
1.01.03.02.08.03.03 Obras de hidrosanita	312,679.70
1.01.03.02.08.03.04 Construccion de Rede	262,327.41
1.01.03.02.08.03.05 Construccion de Jard	70,964.76
1.01.03.02.08.03.06 Construcciones Varia	3,613.83
1.01.03.02.08.03.07 Mano de Obra	10,367.77
1.01.03.02.08.03.08 Construccion de rede	12,400.52
1.01.03.02.08.03.09 IVA EN COMPRA DE BIE	121,851.79
1.01.03.02.08.03.099 (-) Costos de Urban	-1,473,880.26
1.01.03.02.08.03.10 Materiales Mantenimi	9,473.20
1.01.03.02.08.04. MANO DE OBRA	457.27
1.01.03.02.08.04.01 Sueldos y Salarios o	41,888.80
1.01.03.02.08.04.02 Fondos de Reserva (O	3,434.92
1.01.03.02.08.04.03 Aporte Patronal (O C	5,089.45
1.01.03.02.08.04.04 Alimentacion (Obra C	5,147.93
1.01.03.02.08.04.06 Beneficios Sociales	7,133.59

VisualFac 10. Tovacompu Cía. Ltda. 1996-2015

11/03/2020 05:12:48 PM



FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.5 de 7

Al 31/12/2019

1.01.03.02.08.04.066 (-) COSTOS DE MANO	-62,237.42
1.01.03.02.08.05. HERRAMIENTAS MENORES	18.32
1.01.03.02.08.05.01 Herramientas menores	2,571.17
1.01.03.02.08.05.02 Iva en compras de He	289.67
1.01.03.02.08.05.03 Mantenimiento de maq	366.00
1.01.03.02.08.05.099 (-) Costos herramie	-3,208.52
1.01.03.02.08.06. HONORARIOS Y SERVICIOS	3,565.56
1.01.03.02.08.06.01 Comisiones en Ventas	4,232.10
1.01.03.02.08.06.02 Honorarios Dibujante	16,646.61
1.01.03.02.08.06.03 Supervisión y Fiscal	62,112.43
1.01.03.02.08.06.05 Servicios en general	8,620.34
1.01.03.02.08.06.06 Iva en Servicios	9,660.40
1.01.03.02.08.06.07 Servicios de Guardia	5,294.64
1.01.03.02.08.06.99 (-) COSTOS POR SERVI	-103,000.96
1.01.03.02.10. CIUDAD DEL SOL II	215,576.01
1.01.03.02.10.01. LOTE DE TERRENO CIUDAD D	195,914.57
1.01.03.02.10.01.01 Lote de terreno Ciud	192,000.00
1.01.03.02.10.01.02 Impuestos Municipale	2,677.20
1.01.03.02.10.01.03 Elaboracion e Inscri	1,104.98
1.01.03.02.10.01.10 IVA EN COMPRAS LOTE	132.39
1.01.03.02.10.02. COSTOS DE CONSTRUCCION C	19,661.44
1.01.03.02.10.02.07 Materiales de Cerami	17,554.86
1.01.03.02.10.02.10 Iva que se carga al	2,106.58
1.01.04. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	8,400.80
1.01.04.04. OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	8,400.80
1.01.04.04.01 Anticipo Varios	8,400.80
1.01.05. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	12,586.33
1.01.05.01. CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA E	767.70
1.01.05.01.01 Credito Tributario	767.70
1.01.05.02. CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA E	11,818.63
1.01.05.02.01 Ret.Fte Impuesto a la Renta	45.44
1.01.05.02.02 Anticipo de Impuesto a la Rent	11,773.19
1.02. ACTIVO NO CORRIENTE	21,904.31
1.02.01. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	21,904.31
1.02.01.05. MUEBLES Y ENSERES	39,234.94
1.02.01.05.01 Muebles y Enseres	32,184.48
1.02.01.05.02 Muebles y Enseres Oficina Mach	7,050.46
1.02.01.06. MAQUINARIA Y EQUIPO	3,997.20
1.02.01.06.01 Equipos de Oficina	3,997.20
1.02.01.08. EQUIPO DE COMPUTACIÓN	8,418.76
1.02.01.08.01 Equipos de computación y Sotwa	8,418.76
1.02.01.11. HERRAMIENTAS MENORES	54,451.12
1.02.01.11.01 Herramientas menor y Maquinari	54,451.12
1.02.01.12. DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDAD,	-84,197.71
1.02.01.12.01 Dep. Acum Muebles y Enseres	-19,545.52
1.02.01.12.02 Dep Acum. Equipos de Oficina	-2,261.82
1.02.01.12.04 Dep. Acum. Equipos de Computac	-7,982.58
1.02.01.12.05 Dep. Acum. Herramientas Menore	-54,407.79
2. PASIVOS	1,124,049.55
2.01. PASIVOS CORRIENTES	709,619.64
2.01.02. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	680,712.69
2.01.02.01 Abendaño Ortega Freddy Vincio	110,068.93
2.01.02.02 Regalado Jaramillo James David	187,214.58

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Pag.6 de 7

Al 31/12/2019

2.01.02.03 Forostan Tahghighi Hootan	191,714.59	
2.01.02.04 Burneo Zuñiga Miguel Alberto	191,714.59	
2.01.03. CUENTAS/DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORE	24,043.07	
2.01.03.01. LOCALES	24,043.07	
2.01.03.01.01 Cuentas/Doc. Por Pagar Proveed	24,035.99	
2.01.03.01.04 Cuentas por pagar a relacionad	7.08	
2.01.07. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2,850.16	
2.01.07.01. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION	1,179.37	
2.01.07.01.01 Retención 1% en Bienes	68.69	
2.01.07.01.02 Retención del 2%	21.65	
2.01.07.01.03 Retención del 8%	516.10	
2.01.07.01.04 Retención Iva 30% bienes	22.74	
2.01.07.01.05 Retención Iva 70% en Servicios	510.05	
2.01.07.01.06 Retención del iva 100% servici	39.00	
2.01.07.01.08 Retención 1% Servicio de Tran	1.14	
2.01.07.03. CON EL IESS	1,670.79	
2.01.07.03.01 Aporte Patronal por pagar	939.83	
2.01.07.03.02 Aporte Individual por pagar	730.96	
2.01.09. CUENTAS POR PAGAR CON TERCEROS	2,013.72	
2.01.09.01 Cuentas por pagar terceros	2,013.72	
2.02. PASIVO NO CORRIENTE	414,428.91	
2.02.04. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	80,000.00	
2.02.04.02. INSTITUCIONES FINANCIERAS	80,000.00	
2.02.04.02.01 Banco de Loja	80,000.00	
2.02.05. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS	165,000.00	
2.02.05.01. LOCALES	165,000.00	
2.02.05.01.01 Cuentas por pagar Terceros	165,000.00	
2.02.06. ANTICIPOS DE CLIENTES	164,067.11	
2.02.06.01 Ingresos cobrados por anticipado	164,067.11	
2.02.07. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	5,361.80	
2.02.07.01. JUBILACION PATRONAL	3,482.07	
2.02.07.01.01 Jubilación Patronal	3,482.07	
2.02.07.02. BONIFICACION POR DESAHUCIO	1,879.73	
2.02.07.02.01 Bonificación por desahucio	1,879.73	
3. PATRIMONIO NETO	671,273.22	
3.01. CAPITAL	6,000.00	
3.01.01. CAPITAL SUSCRITO Y ASIGNADO	6,000.00	
3.01.01.01 ARQ. HOOTAN FOROTAN	1,680.00	
3.01.01.02 Arq. Miguel Burneo	1,680.00	
3.01.01.03 Arq. Fredy Abendaño	960.00	
3.01.01.04 Arq. David Regalado	1,680.00	
3.04. RESERVAS	35,889.96	
3.04.01. RESERVA LEGAL	35,889.96	
3.04.01.01 Reserva Legal	35,889.96	
3.05. OTROS RESULTADOS INTEGRALES	7,129.98	
3.05.01. OTROS RESULTADOS INTEGRALES	7,129.98	
3.05.01.01 Otros Resultados Integrales por Pro	7,129.98	
3.06. Resultados Acumulados	563,219.68	
3.06.01. GANANCIAS ACUMULADAS	566,580.88	
3.06.01.01 Resultados acumulados	566,580.88	
3.06.02. (-) PERDIDAS ACUMULADAS	-3,361.20	
3.06.02.01 (-) Pérdidas acumuladas	-3,361.20	
3.07. RESULTADOS DEL EJERCICIO	59,033.60	



FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA
ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

Pag.1 de 3

Del 01/01/2019 al 31/12/2019

4. INGRESOS		1,009,320.88
4.1. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	1,009,282.43	
4.1.01. VENTA DE BIENES	1,002,635.43	
4.1.01.01 Ventas Locales Grav. Tarifa 0%	993,724.98	
4.1.01.03 Arriendo Locales Comerciales con tar	8,349.63	
4.1.01.04 Ventas Locales gravadas con 12%	560.82	
4.1.06. INTERESES	6,647.00	
4.1.06.02 Otros Ingresos generados	6,647.00	
4.3. OTROS INGRESOS	38.45	
4.3.05. RENTAS FINANCIERAS	38.45	
4.3.05.01 Rendimientos Financieros	38.45	
5. COSTOS Y GASTOS		950,287.28
5.1. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	766,234.54	
5.1.01. COSTOS URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARK	19,723.16	
5.1.01.01. MATERIALES EN OBRA DE CONSTRUCCION	8,326.65	
5.1.01.01.15 Cemento	711.43	
5.1.01.01.17 Material de encofrado	196.00	
5.1.01.01.19 Materiales Varios (Alambre, Cla	33.23	
5.1.01.01.20 Material Electrico	601.97	
5.1.01.01.21 Herramientas Menores	2,286.00	
5.1.01.01.22 Aridos	866.12	
5.1.01.01.24 Material de Agua Potable	529.16	
5.1.01.01.25 Material de Cubierta	796.89	
5.1.01.01.26 Bloque, ladrillo, teja	18.48	
5.1.01.01.33 Materiales de Accesorios de bañ	1,287.37	
5.1.01.01.37 Jardinaria	1,000.00	
5.1.01.03. TRANSPORTE	4,650.35	
5.1.01.03.02 Transporte Material Petreo	1,316.00	
5.1.01.03.03 Transporte Varios	164.60	
5.1.01.03.04 Servicios de Alquiler de equipo	3,169.75	
5.1.01.04. MANO DE OBRA CONTRATADA	6,746.16	
5.1.01.04.01 Mano de obra en Cubierta	196.79	
5.1.01.04.02 Mano de obra en Carpinteria	540.60	
5.1.01.04.03 Mano de obra limpieza	66.96	
5.1.01.04.04 Mano de obra en pintura	546.91	
5.1.01.04.05 Mano de obra gris	30.00	
5.1.01.04.06 Mano de obra en Instalaciones E	835.50	
5.1.01.04.07 Mano de obra en Cerrajería	3,030.00	
5.1.01.04.09 Mano de obra en Instalaciones d	450.00	
5.1.01.04.10 Mano de obra Gypsum	1,050.00	
5.1.02. COSTOS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION	734,011.38	
5.1.02.02. COSTOS DE ASIGNACION MURANO	311,156.56	
5.1.02.02.01 Edificio en Construccion	79,218.57	
5.1.02.02.02 Costo de Planificacion Murano	3,908.96	
5.1.02.02.03 Costo de Construccion Murano	147,761.98	
5.1.02.02.04 Costo Mano de Obra Murano	35,449.88	
5.1.02.02.05 Costo Transporte y Alquiler Mur	5,858.04	
5.1.02.02.06 Costo mano de obra Contratada	24,850.13	
5.1.02.02.07 Costo de venta	11,080.54	
5.1.02.02.08 Impuestos, Tasas y Contribucio	3,028.46	
5.1.02.05. COSTOS URBANIZACION PACIFICA	151,719.13	
5.1.02.05.01 Costo Lote de terreno Pacifica	151,719.13	
5.1.02.06. COSTOS CASAS CIUDAD DEL SOL	271,135.69	



FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA

ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

Pag.2 de 3

Del 01/01/2019 al 31/12/2019

5.1.02.06.01 Costos de Lotes (cs)	94,684.56
5.1.02.06.02 Costos Honorarios Profesionales	818.17
5.1.02.06.03 Costos de Construcción (cs)	106,958.32
5.1.02.06.04 costos Servicios de Alquiler y	4,614.32
5.1.02.06.05 Costo Herramientas menores (cs)	1,502.60
5.1.02.06.06 Costos Mano de obra Directa (cs)	30,552.87
5.1.02.06.07 Costos Mano de obra contratada	32,004.85
5.1.03. COSTOS INDIRECTOS	12,500.00
5.1.03.01. Costos Indirectos	12,500.00
5.1.03.01.02 Comisiones	12,500.00
5.2. GASTOS ADMINISTRATIVOS	184,052.74
5.2.02. GASTOS ADMINISTRATIVOS	177,041.57
5.2.02.01. SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERAC	93,307.67
5.2.02.01.01 Remuneración Unificada	93,307.67
5.2.02.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incl	19,109.29
5.2.02.02.01 Aporte Patronal	11,336.87
5.2.02.02.02 Fondos de Reserva	7,772.42
5.2.02.03. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACION	2,653.93
5.2.02.03.01 Décimo Tercer Sueldo	1,865.93
5.2.02.03.02 Décimo Cuarto Sueldo	788.00
5.2.02.05. HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A P	13,239.17
5.2.02.05.01 Honorarios Profesionales	1,861.11
5.2.02.05.03 Servicios Contratados Ocasional	9,069.34
5.2.02.05.04 Gastos judiciales	2,308.72
5.2.02.10. COMISIONES	5,572.00
5.2.02.10.01 Comisiones	5,572.00
5.2.02.16. GASTOS DE GESTIÓN (agasaños a accio	250.00
5.2.02.16.01 Bono Navideño	250.00
5.2.02.17. GASTOS DE VIAJE	2,373.33
5.2.02.17.01 Viáticos y Movilización	2,373.33
5.2.02.18. SERVICIOS PUBLICOS	3,488.09
5.2.02.18.01 Servicios básicos agua, luz y t	3,488.09
5.2.02.20. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	8,790.01
5.2.02.20.01 Tasas, impuestos y contribucion	8,790.01
5.2.02.21. DEPRECIACIONES	5,951.26
5.2.02.21.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	5,951.26
5.2.02.21.01.01 Depreciación de Equipos de	393.72
5.2.02.21.01.03 Depreciación equipos de co	1,373.81
5.2.02.21.01.04 Depreciación de Muebles y	3,923.50
5.2.02.21.01.05 Depreciacion de Herramient	260.23
5.2.02.22. ARRIENDO DE OFICINA	3,900.00
5.2.02.22.01 Arriendo de oficina	3,900.00
5.2.02.23. PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	279.00
5.2.02.23.01 Publicidad y propaganda	279.00
5.2.02.27. GASTO DE IVA	4,516.10
5.2.02.27.01 Gasto de I V A bienes	4,516.10
5.2.02.28. OTROS GASTOS	13,611.72
5.2.02.28.02 Impresión y Reproducción	242.97
5.2.02.28.03 Suministros de oficina	131.32
5.2.02.28.06 Gastos Varios	250.06
5.2.02.28.07 Material de aseo y limpieza	31.37
5.2.02.28.08 Gastos no deducibles del año	8,895.36
5.2.02.28.13 Gastos por Adecuacion Oficinas	932.89

FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA
ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

Pag.3 de 3

Del 01/01/2019 al 31/12/2019

5.2.02.28.15 Gastos de Correspondencia	141.84
5.2.02.28.16 Servicios Ocasionales	1,479.10
5.2.02.28.18 Mantenimiento de Equipos de ofi	1,024.68
5.2.02.28.19 Uniformes personal administrati	482.13
5.2.03. GASTOS FINANCIEROS	7,011.17
5.2.03.01. INTERESES	5,368.00
5.2.03.01. 01 Intereses Bancarios	5,368.00
5.2.03.02. COMISIONES	1,643.17
5.2.03.02.01 Comisiones bancarias	1,643.17
Resultado del Ejercicio	59,033.60



[Signature]
Silvia Patricia Genteria Betancourt
CONTADOR PUBLICO AUDITOR
RUC: 1103141956001



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

RAZÓN SOCIAL:	FARB CONSTRUCTORES CIA. LTDA.	P	POSITIVO
Dirección Comercial:	BOLIVAR S/N Y COLÓN	N	NEGATIVO
No. Expediente		D	POSITIVO O NEGATIVO (D
RUC:	1191741125001		
AÑO:	2019		

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

		SALDOS BALANCE (En US\$)	
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	8853,43	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	-70951,03	
Clases de cobros por actividades de operación	950101	760229,11	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	760229,11	P
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	95010102		P
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	95010103	0	P
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	95010104	0	P
Otros cobros por actividades de operación	95010105		P
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-806566,92	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-797283,41	N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-9283,51	N
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	95010204		N
Otros pagos por actividades de operación	95010205		N
Dividendos pagados	950103		N
Dividendos recibidos	950104		P
Intereses pagados	950105	-7011,17	N
Intereses recibidos	950106	38,45	P
Impuestos a las ganancias pagados	950107	-24287,50	N
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	6647,00	D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	-195,54	
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201		P
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	950202		N
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203		N
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204		P
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205		N
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206		P
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207		N
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208		P
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	-195,54	N
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210		P
Compras de activos intangibles	950211		N
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212		P
Compras de otros activos a largo plazo	950213		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214		P
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950215		N
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216		P
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950217		N
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218		P
Dividendos recibidos	950219		P
Intereses recibidos	950220		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221		D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	80000,00	
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301		P
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302		P
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303		N
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	80000,00	P
Pagos de préstamos	950305		N
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307		P
Dividendos pagados	950308		N
Intereses recibidos	950309		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310		D

EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401		D
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	8853,43	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	18833,23	P
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	27686,66	

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	35.410,08	
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	5951,26	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	5951,26	D
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	9702		D
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	9703		D
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	9704		N
Ajustes por gastos en provisiones	9705	0	D
Ajuste por participaciones no controladoras	9706		D
Ajuste por pagos basados en acciones	9707		D
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	9708		D
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709	0	D
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710	0	D
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711		D
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	-112312,37	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	-10643,19	D
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	-46,35	D
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803	92538,55	D
(Incremento) disminución en inventarios	9804	13174,31	D
(Incremento) disminución en otros activos	9805	0	D
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	21930,94	D
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	21392,05	D
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-428,47	D
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809	-231763,13	D
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-18467,08	D
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	-70.951,03	
DECLARO QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIC 1, PÁRRAFO 16)			
REPRESENTANTE LEGAL	CONTADOR		
NOMBRE:	NOMBRE:		
CI / RUC:	CI / RUC:		

FARB CONSTRUCTORES CIA LTDA
NOTAS ACLARATORIAS AL
BALANCE GENERAL
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2019

CAJA CHICA

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 100,00
	Caja Chica apertura (Cecibel)	100,00	

BANCO DE LOJA

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 26.008,52
	Se adjunta conciliaciones bancarias	26008,52	

BANCO DE GUAYAQUIL

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 92,96
	Se adjunta conciliaciones bancarias	92,96	

BANCO DE FOMENTO

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 2,95
	Se adjunta conciliaciones bancarias	2,95	

COOP AHORRO Y CREDITO JEP

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 225,21
	Se adjunta conciliaciones bancarias	225,21	

COOP AHORRO Y CREDITO FORTUNA

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 957,02
	Se adjunta conciliaciones bancarias	957,02	

VIARIOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 75.800,01
	Se adjunta anexo en Excel	75800,01	

VIARIOS POR COBRAR

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 1.550,60
	Se adjunta anexo en Excel	1550,60	

INVENTARIOS			
FECHA	DESCRIPCIÓN		
	Edificio en Construcción Murano	\$ 286.671,49	
	Edificio en Construcción Le Mont	\$ 558.266,88	
	Ciudad del Sol	\$ 271.136,96	
	Armenia	\$ 216.883,51	
	Urbanización Parqueror	\$ 98.658,21	
	Ciudad del Sol II	\$ 215.576,01	
			\$ 1.647.393,06

ANTICIPOS VARIOS			
FECHA	DESCRIPCIÓN		
	Se adjunta anexos	8400,00	
			\$ 8.400,00

2.2.1.03 Cuenta por Pagar Arq. Freddy Abendaño

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 110.068,93
	Prestamo Autorizado por la Junta para compra terreno	13471,43	
	Prestamo Por compra Edificio Murano	18000,00	
	Prestamo por compra Torres Mirador II	14400,00	
	Prestamo Murano	61271,73	
	Prestamo Estancia del rio y Administrativo	2925,77	

2.2.1.04 Cuenta por Pagar Arq. David Regalado

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 187.214,58
	Prestamo Por compra Edificio Murano	60940,50	
	Prestamo por compra Torres Mirador II	25200,00	
	Prestamo Murano y Administrativo	101074,08	

Cuentas por Pagar Arq. Hootan Forootan

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 191.714,59
	Prestamo Por compra Edificio Murano	60940,50	
	Prestamo por compra Torres Mirador II	25200,00	
	Prestamo para Murano y Administrativo	105574,09	

2.2.1.02 Cuentas por Pagar Arq. Miguel Burneo

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
			\$ 191.714,59
	Prestamo Por compra Edificio Murano	60940,50	
	Prestamo por compra Torres Mirador II	25200,00	
	Prestamo para Murano y Administrativo	105574,09	

CUENTAS/DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Se adjunta anexos de Ctas Por Pagar Proveedores	24035,99	\$ 24.035,99

CUENTAS/DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Se adjunta anexos de Ctas Por Pagar Arq. Hootan Forootan	7,08	\$ 7,08

RETENCION 1%

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2019	68,69	\$ 68,69

Retencion 2%

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2019	21,65	\$ 21,65

Retencion de 8%

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2019	516,10	\$ 516,10

RETENCION DEL 30% Servicios

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2019	22,74	\$ 22,74

RETENCIÓN IVA 70% EN SERVICIOS

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2019	510,05	\$ 510,05

RETENCIÓN IVA 100% EN SERVICIOS

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2019	39,00	\$ 39,00

RETENCIÓN 1 % TRANSPORTE

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Retenciones por pagar de Diciembre/2019	1,14	\$ 1,14

Cuentas por Pagar terceros

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Se Adjunta Anexo	2013,71	\$ 2.013,71

Cuentas por Pagar Banco de Loja

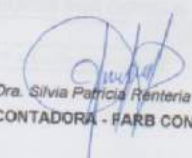
FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Banco de Loja, pago en Mayo 2020	80000,00	\$ 80.000,00

Cuentas por Pagar terceros

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Compra de terreno Armenia Familia Cevallos Paltin	165000,00	\$ 165.000,00

Ingresos cobrados por Anticipado

FECHA	DESCRIPCIÓN	VALOR	SALDO
	Se adjunta Hoja excel	164067,11	\$ 164.067,11



 Dra. Silvia Patricia Rentería

 CONTADORA - FARB CONSTRUCTORES CIA LTDA

**FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.**

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 2019.

CONTADORA

La Contadora de la Compañía es la doctora Silvia Patricia Rentería Betancourtt.

CAPITAL

El capital suscrito de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, 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.

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS REGISTRADAS SEGÚN COPIA DEL RUC

- Declaración Mensual de Impuesto al Valor Agregado (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.

1. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera

(NIIF) en cumplimiento con lo establecido en la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. 06QICL.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006.

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

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

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

Estimaciones y juicios contables: La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

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

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

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., presentará sus activos y pasivos clasificados en corrientes y no corrientes como categorías separadas de acuerdo con el párrafo 57 y 60 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.

NOTA 1. 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 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	SALDO LIBRO MAYOR 31/12/2019	SALDO AUDITADO
1.01.01.01	CAJA	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 400,00
1.01.01.01.02	Caja chica	\$ 100,00	\$ 100,00	\$ 100,00
1.01.01.01.05	fondo Rotativo (Arq Freddy Ab	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 400,00
1.01.01.02	BANCOS	\$ 27.286,66	\$ 27.286,66	\$ 27.286,66
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta. Cte. 290131	\$ 26.008,52	\$ 26.008,52	\$ 26.008,52
1.01.01.02.04	Banco de Guayaquil cta cte 120	\$ 92,96	\$ 92,96	\$ 92,96
1.01.01.02.05	BanEcuador cta de ahorros	\$ 2,95	\$ 2,95	\$ 2,95
1.01.01.02.06	Coop de Ahorro y Crédito Jep	\$ 225,21	\$ 225,21	\$ 225,21
1.01.01.02.07	Coop de Ahorro y Crédito Fortu	\$ 957,02	\$ 957,02	\$ 957,02

Caja: este rubro se lo emplea para gastos varios, se mantiene con un saldo de USD. 400,00 (**Cuatro Cientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 00/100**).

Bancos: La compañía emplea varias 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, Banco de Fomento Cuenta de Ahorro, Cooperativa de Ahorro y Crédito JEP, Cooperativa de Ahorro y Crédito La Fortuna, por ellos mantiene un saldo de USD. 27.286,66 (**Veinte y siete mil dos cientos ochenta y seis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 66/100**).

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 LRTI. - 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 fue de USD. 1.000,00 **(Mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 00/100).**

NOTA 2. ACTIVOS FINANCIEROS

CÓDIGO	CUENTA	SALDO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	SALDO LIBRO MAYOR 31/12/2019	SALDO AUDITADO
1.01.02.05	CUENTAS/DOCUMENTOS POR COBRAR NO R	\$ 75.800,01	\$ 75.800,01	\$ 75.800,01
1.01.02.05.01	Ctas y Dcts por cobrar cliente	\$ 75.800,01	\$ 75.800,01	\$ 75.800,01
1.01.02.08	CUENTAS POR COBRAR VARIAS	\$ 1.550,60	\$ 1.550,60	\$ 1.550,60
1.01.02.08.01	Varios por cobrar	\$ 550,60	\$ 550,60	\$ 550,60
1.01.02.08.04	Garantias Bancarias	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00

Ctas y Dcts por Cobrar Clientes: La compañía mantiene valores dentro de esta subcuenta, debido a que mantiene un contrato por construcción a TUCKER NOUROLZAMAN; YEPEZ COSTA CAMILO ERNESTO; RUIZ CELI LUIS ALFREDO; PADILLA SANCHEZ GUIDO BOLIVAR; MUNICIPIO DE LOJA; DE LA TORRE BEJARANO MARTHA PRISCILA; mantiene un saldo USD. 75.800,01 **(Setenta y cinco mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 01/100).**

Varios por Cobrar: La compañía utiliza esta subcuenta para pagos como: predios urbanos, tarjetas de crédito, internet, compra de materiales, préstamos a partes relacionadas (Planarsus) y compras de audios para centro de atención al adulto mayor, manteniendo un saldo pendiente por cobrar de USD. 550,60 **(Quinientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 60/100).**

NOTA 3: INVENTARIOS

CÓDIGO	CUENTA	SALDO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	SALDO LIBRO MAYOR 31/12/2019	SALDO AUDITADO
1.01.03.02	INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	\$ 1.647.393,06	\$ 1.647.393,06	\$ 1.647.393,06
1.01.03.02.01	EDIFICIO MURANO MACHALA	\$ 286.671,49	\$ 286.671,49	\$ 286.671,49
1.01.03.02.01.01	INVENTARIO DE MATERIA PR	\$ 72.984,82	\$ 72.984,82	\$ 72.984,82
1.01.03.02.01.01.01	Edificio en Construc	\$ 668.317,40	\$ 668.317,40	\$ 668.317,40
1.01.03.02.01.01.99	(-) Costos de Edific	(\$ 595.332,58)	(\$ 595.332,58)	(\$ 595.332,58)
1.01.03.02.01.02	IMPUESTOS, TASAS Y CONTR	\$ 2.790,16	\$ 2.790,16	\$ 2.790,16
1.01.03.02.01.03	COSTOS DE PLANIFICACION	\$ 3.601,36	\$ 3.601,36	\$ 3.601,36
1.01.03.02.01.04	COSTOS CONSTRUCCION EDIF	\$ 136.134,51	\$ 136.134,51	\$ 136.134,51
1.01.03.02.01.05	MANO DE OBRA MURANO	\$ 32.660,32	\$ 32.660,32	\$ 32.660,32
1.01.03.02.01.06	TRANSPORTE y ALQUILER DE	\$ 5.397,06	\$ 5.397,06	\$ 5.397,06
1.01.03.02.01.07	MANO DE OBRA CONTRATADA	\$ 22.894,65	\$ 22.894,65	\$ 22.894,65
1.01.03.02.01.08	COSTO DE VENTA	\$ 10.208,61	\$ 10.208,61	\$ 10.208,61
1.01.03.02.02	EDIFICIO LE MONT	\$ 558.266,88	\$ 558.266,88	\$ 558.266,88
1.01.03.02.02.01	LOTE DE TERRENO EDIFICIO	\$ 530.000,00	\$ 530.000,00	\$ 530.000,00
1.01.03.02.02.02	TASAS, IMPUESTOS Y CONTR	\$ 6.828,34	\$ 6.828,34	\$ 6.828,34
1.01.03.02.02.03	HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 5.234,00	\$ 5.234,00	\$ 5.234,00
1.01.03.02.02.04	MANO DE OBRA EDIFICIO LE	\$ 73,97	\$ 73,97	\$ 73,97
1.01.03.02.02.05	OBRAS EN CONSTRUCCION Ed	\$ 16.130,57	\$ 16.130,57	\$ 16.130,57
1.01.03.02.02.05.01	Desbanque y Desalojo	\$ 15.868,70	\$ 15.868,70	\$ 15.868,70
1.01.03.02.02.05.10	Iva en compras tm	\$ 261,87	\$ 261,87	\$ 261,87
1.01.03.02.06	CIUDAD DEL SOL	\$ 271.136,96	\$ 271.136,96	\$ 271.136,96
1.01.03.02.06.01	COSTOS DE LOTES DE TERRE	\$ 94.684,56	\$ 94.684,56	\$ 94.684,56
1.01.03.02.07	ARMENIA	\$ 216.883,51	\$ 216.883,51	\$ 216.883,51
1.01.03.08	URBANIZACION PARQUENOR	\$ 98.858,21	\$ 98.858,21	\$ 98.858,21
1.01.03.08.01	LOTE DE TERRENO " Parkenor "	\$ 45.089,93	\$ 45.089,93	\$ 45.089,93
1.01.03.08.02	COSTOS PLANIFICACION PARKENO	\$ 345,92	\$ 345,92	\$ 345,92
1.01.03.08.03	COSTOS URBANIZACION Y CONSTRU	\$ 49.381,21	\$ 49.381,21	\$ 49.381,21
1.01.03.08.04	MANO DE OBRA	\$ 457,27	\$ 457,27	\$ 457,27
1.01.03.08.05	HERRAMIENTAS MENORES	\$ 18,32	\$ 18,32	\$ 18,32
1.01.03.08.06	HONORARIOS y SERVICIOS	\$ 3.565,56	\$ 3.565,56	\$ 3.565,56
1.01.03.02.10	CIUDAD DEL SOL I I	\$ 215.576,01	\$ 215.576,01	\$ 215.576,01
1.01.03.02.10.01	LOTE DE TERRENO CIUDAD D	\$ 195.914,57	\$ 195.914,57	\$ 195.914,57
1.01.03.02.10.02	COSTOS DE CONTRUCCION C	\$ 19.661,44	\$ 19.661,44	\$ 19.661,44

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, Ciudad de Sol I y II y oficinas del edificio Murano, los mismos que son vendidos para obtener sus respectivos ingresos como actividad normal del negocio.

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 alícuotas, estudios técnicos entre otros.

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.

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

Terrenos Armenia: Se conforma por el lote de terreno ubicado en el sector Amable María, parroquia el valle del cantón Loja, consta de un solar cuya área de terreno es de 99.36 m², la cual fue adquirida el 19 de octubre de 2018 ante el Notario Quinto del cantón Loja por el valor de USD. 210.00,00 **(Dos cientos Diez Mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 00/100).**

Ciudad del Sol I y II : Se conforma por dos lotes de terreno ubicados en la manzana “B”, solar Nro. 7 y 8 de la Urbanización Ciudad de Machala, el área total es de 486.07 m², la cual fue adquirida el 19 de octubre de 2018 ante el Notario Quinto del cantón Loja por el valor de USD. 187.136,95 **(Ciento Ochenta y Siete Mil Ciento Treinta y seis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 95/100).**

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 Realización o Terminación (Nic 11), para ello se toma en cuenta que los anticipos y pagos recibidos de los clientes en el Estado de Resultados, mientras que los costos asociados a la obra, se reconocen como tales en el período contable en que se ejecuta el trabajo, esto no reflejan necesariamente la proporción del trabajo ejecutado.

NOTA 3: SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

CÓDIGO	CUENTA	SALDO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	SALDO LIBRO MAYOR 31/12/2019	SALDO AUDITADO
1.01.04.04	OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	\$ 8.400,80	\$ 8.400,80	\$ 8.400,80
1.01.04.04.01	Anticipo Varios	\$ 8.400,80	\$ 8.400,80	\$ 8.400,80

Anticipo Varios: Mantiene este saldo 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. 8.400,80 (**Ocho mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 80/100**).

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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.

NOTA 4. 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 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	SALDO LIBRO MAYOR 31/12/2019	SALDO AUDITADO
1.02.01.05	MUEBLES Y ENSERES	\$ 39.234,94	\$ 39.234,94	\$ 39.234,94
1.02.01.06	MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 3.997,20	\$ 3.997,20	\$ 3.997,20
1.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	\$ 8.418,76	\$ 8.418,76	\$ 8.418,76
1.02.01.11	HERRAMIENTAS MENORES	\$ 54.451,12	\$ 54.451,12	\$ 54.451,12
1.02.01.12	DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDAD	\$ -84.197,71	\$ -84.197,71	\$ -84.197,71

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.

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.

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.

NOTA 5. 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.

La cuenta no ha tenido movimientos en el año 2019 el saldo se viene arrastrando del año anterior.

CÓDIGO	CUENTA	SALDO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	SALDO LIBRO MAYOR 31/12/2019	SALDO AUDITADO
2.01.02	CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	\$ 680.712,69	\$ 680.712,69	\$ 680.712,69
2.01.02.01	Abendaño Ortega Freddy Vancio	\$ 110.068,93	\$ 110.068,93	\$ 110.068,93
2.01.02.02	Regalado Jaramillo James David	\$ 187.214,58	\$ 187.214,58	\$ 187.214,58
2.01.02.03	Forootan Tahghighi Hootan	\$ 191.714,59	\$ 191.714,59	\$ 191.714,59
2.01.02.04	Burneo Zuñiga Miguel Alberto	\$ 191.714,59	\$ 191.714,59	\$ 191.714,59

Recomendaciones

- 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,
- Si la cuenta 2.01.02 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS exceden por más de un año se la tiene que reclasificar dentro de los Estados Financieros como Pasivo no Corriente.

NOTA 6. 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.

NOTA 7. 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.

NOTA 8. 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”.*

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 5% de la utilidad anual como reserva legal, sin que exceda el 20% 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.

NOTA 9. INGRESOS.

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., es una compañía dedicada a la realización de obras civiles, cuyos principales ingresos en el periodo 2019, 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 Ciudad Sol y Edificio Le Mont.

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 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 2019

CÓDIGO	CUENTA	VALOR	PESO PORCENTUAL
4	INGRESOS	\$ 1.009.320,88	100%
4.1.01.	VENTA DE BIENES	\$ 1.002.635,43	99,34%
4.1.06.	INTERESES	\$ 6.647,00	0,65%
4.3.	OTROS INGRESOS	\$ 38,45	0,01%

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. 1,009,320.88 (**Un millón nueve mil trescientos veinte dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 88/100**).

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, Edificio Lemont, Ciudad de Sol I y II, así mismo el ingreso por ventas con tarifa 12% y 0% por parte del Municipio de Loja, siendo en este caso ventas con tarifa 12%.

Los ingresos por la venta de bienes, para el periodo 2019, representan un 99.34% 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 6.647,00 (**Seis mil seiscientos cuarenta y siete dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 00/100**), representando un 0.65% 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 38,45(**Treinta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 45/100**).

Nuestro equipo de auditores, para realizar la comprobación de los saldos en la cuenta **4. Ingresos**, revisó el libro Diario y el Mayor General.

NOTA 10. 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 2019, 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 revisaron los siguientes rubros:

COSTO DE VENTA Y PRODUCCIÓN.

CÓDIGO	CUENTA	SALDO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	SALDO LIBRO MAYOR 31/12/2019	SALDO AUDITADO
5.1.	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	\$ 766.234,54	\$ 766.234,54	\$ 766.234,54
5.1.01.	COSTOS URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARK	\$ 19.723,16	\$ 19.723,16	\$ 19.723,16
5.1.01.01.	MATERIALES EN OBRA DE CONSTRUCCION	\$ 8.326,65	\$ 8.326,65	\$ 8.326,65
5.1.01.03.	TRANSPORTE	\$ 4.650,35	\$ 4.650,35	\$ 4.650,35
5.1.01.04.	MANO DE OBRA CONTRATADA	\$ 6.746,16	\$ 6.746,16	\$ 6.746,16
5.1.02.	COSTOS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION	\$ 706.001,78	\$ 706.001,78	\$ 706.001,78
5.1.02.02	COSTOS DE ASIGNACION MURANO	\$ 311.156,56	\$ 311.156,56	\$ 311.156,56
5.1.02.05.	COSTOS URBANIZACION PACIFICA	\$ 151.719,13	\$ 151.719,13	\$ 151.719,13
5.1.02.06.	COSTOS CASAS CIUDAD DE SOL	\$ 271.135,69	\$ 271.135,69	\$ 271.135,69

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, Ciudad Sol I y II 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 2019, 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 2019.

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 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,*

NOTA 10. 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 2019, 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.

NOTA 11. COSTOS INDIRECTOS:

CÓDIGO	CUENTA	SALDO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	SALDO LIBRO MAYOR 31/12/2019	SALDO AUDITADO
5.1.03.	COSTOS INDIRECTOS	\$ 12.500	\$ 12.500	\$ 12.500
5.1.03.01.02	Comisiones	\$ 12.500	\$ 12.500	\$ 12.500

La cuenta Costos Indirectos, perteneciente al grupo 5.1., está compuesta por la subcuenta 5.1.03.01.02 Comisiones con la fac: 001-001-000001302 con fecha 9 de julio de 2019 a nombre del Sr. Flavio Alberto Carrión Zambrano, con el valor de USD. 12.500,00 (**Doce mil quinientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 00/100**).

NOTA 12. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS.

CÓDIGO	CUENTA	SALDO ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	SALDO LIBRO MAYOR 31/12/2019	SALDO AUDITADO
5.2.02.20.	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	\$ 8.790,01	\$ 8.790,01	\$ 8.790,01
5.2.02.20.01	Tasas, impuestos y contribución	\$ 8.790,01	\$ 8.790,01	\$ 8.790,01

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 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”.

NOTA 13. DEPRECIACIONES.

CÓDIGO	CUENTA	SALDO LIBRO MAYOR 31/12/2019	SALDO AUDITADO
5.2.02.21.	DEPRECIACIONES	\$ 5.951,26	\$ 5.951,26
5.2.02.21.01.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ 5.951,26	\$ 5.951,26
5.2.02.21.01.01	Depreciación de Equipos de	\$ 393,72	\$ 393,72
5.2.02.21.01.03	Depreciación equipos de co	\$ 1.373,81	\$ 1.373,81
5.2.02.21.01.04	Depreciación de Muebles y	\$ 3.923,50	\$ 3.923,50
5.2.02.21.01.05	Depreciación de Herramienta	\$ 260,23	\$ 260,23

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, 50/100**) y la 5.2.02.21.01.05. Depreciación de Herramientas, por USD. 260,23 (**Doscientos Sesenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 23/100**).

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.”

NOTA 14. OTROS GASTOS.

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 Colón, con una renta mensual acordada entre las partes de USD 1.250,00 (Mil doscientos cincuenta dólares americanos 00/10) mensuales, pactando un plazo de duración del contrato de tres años contados a partir del 5 de agosto del periodo 2013;

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

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

El contrato de arrendamiento se encuentra inscrito en la Notaria Quinta del Cantón Loja en el libro de Registro de Arrendamientos, con Nro de inscripción 20161101005ª00055, el 15 de marzo del año 2016.

Los gastos registrados en la cuenta 5.2.02.28.05 por Arriendo de Oficina en el año 2019, ascienden a USD. 3.900,00 (Tres mil novecientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), correspondiente al 2019, 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.

Gasto de IVA Bienes: Asciende a un valor de USD. 4.516,10 (**Cuatro mil quinientos diez y seis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, 10/100**), 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 2019 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.

GASTOS POR ADECUACION OFICINAS:

En la cuenta 5.2.02.28.13 Gastos por Adecuación Oficinas, con un valor de USD. 932,89 (**Novecientos treinta y dos dólares de los Estados Unidos de Norte América, 89/100**), 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 CONTROL INTERNO

El sistema de control interno se define ampliamente como un proceso realizado por el consejo de directores, administradores de una entidad, diseñado para proporcionar seguridad razonable, en si es indispensable para las compañías en la actualidad ya que permite lograr:

- Efectividad y eficiencia en las actividades operacionales.
- Confiabilidad de la información financiera
- Cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables emitidos por los organismos de control.

El control interno puede ayudar a una entidad a conseguir sus metas estratégicas y optimar su rentabilidad, prevenir la pérdida de recursos económicos, detectar errores, coadyuva con la preparación de información financiera confiable, evitando siempre la pérdida de reputación de la empresa u otras consecuencias a largo plazo.

Bajo este esquema se considera que todos los integrantes de la compañía desde su diferente puesto de trabajo tienen su responsabilidad participativa en el adecuado o incorrecto ambiente de control, así:

- **Gerente:** Es el responsable directo del control interno.
- **Contador:** Lleva un adecuado sistema contable financiero y administrativo, asistiendo al control interno.
- **Parte relacionada:** Socios, clientes, proveedores, instituciones financieras, acreedores, fuente importante de información y satisfacción que ayuda a conducir las actividades de control.
- **Personal Operativo:** Ejecuta actividades que cotidianamente le son asignadas, considerando para ello aptitudes, destrezas y capacidades de acuerdo a un perfil adecuado.
- **Auditoria Externa:** Bajo un punto de vista objetivo, e independiente analiza los reportes financieros y emite un dictamen profesional encaminado a emitir sugerencias que participen al fortalecimiento institucional.

Sobre la base de lo mencionado el auditor con un criterio independiente, ha centrado su perspectiva del control interno principalmente en aquellos aspectos que soportan o afectan la información financiera, es así que provee sugerencias, expresadas en recomendaciones que ayudan a fortalecer el control interno de la empresa.

❖ **EVALUACIÓN DE RIESGOS**

CAJA BANCOS; Se deben implementar arquezos de caja sorprendidos por una persona externa al departamento contable. Esto con la finalidad de comprobar en cualquier tiempo que el saldo contable y el saldo de caja coincidan efectivamente.

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS; 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,

Si la cuenta 2.01.02 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS exceden por más de un año se la tiene que reclasificar dentro de los Estados Financieros como Pasivo no Corriente.

V - INFORME DE ASPECTOS SOCIETARIOS RELEVANTES.

5.1. ASPECTOS SOCIETARIOS RELEVANTES

Luego de la revisión y constatación de la información Societaria de la compañía durante el año auditado (2019), nos permitimos realizar las siguientes sugerencias con el fin de que la Compañía cumpla a cabalidad las disposiciones legales:

- De la revisión al portal de la Superintendencia de Compañías se puede evidenciar que los nombramientos de los administradores se encuentran vigentes y oportunamente registrados tanto en el Registro Mercantil como en la Superintendencia de Compañías, debidamente actualizados en el anterior año fiscal.

- En lo que concierne al expediente que mantiene de las juntas se sugiere mantener una grabación en soporte magnético respectivo conforme se establece en el art. 36 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías de Responsabilidad Limitada el cual nos permitimos citar a continuación:

“Art. 36.- Grabación de las sesiones de junta general. - Todas las sesiones de las juntas generales de socios o accionistas, deberán grabarse en soporte magnético y es responsabilidad del Secretario de la junta incorporar el archivo informático al respectivo expediente.”

- En lo que respecta a la Reserva Legal que posee la Constructora, se ha podido observar que cumple con lo establecido en el Art. 109 de la Ley de Compañías la que nos permitimos citar a continuación:

“Art. 109.- La compañía formará un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social. En cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objeto.”

- A fin de dar cumplimiento a la “LEY PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS”, la Constructora cuenta con un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de observancia obligatoria para todos los empleados de la empresa y el cual aplican en todas sus operaciones. Además, cuentan con un oficial de cumplimiento, la misma que está encargada de controlar, coordinar los procedimientos para el control del lavado de activos de la empresa y supervisar el cumplimiento del antes mencionado Manual.

5.2 ASPECTOS TRIBUTARIOS RELEVANTES

En lo que respecta al sector tributario, una vez analizada toda la evidencia que mantiene la Compañía podemos emitir las siguientes observaciones:

- De la revisión del portal del SRI se puede verificar que la última renovación del Ruc se la realizó el 11 de junio de 2019, encontrándose oportunamente actualizada.
- La Compañía ya se encuentra facturando electrónicamente desde mayo del 2018.
- El anexo de accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores fue subido oportunamente por parte de la Compañía.
- Se sugiere acatar las sugerencias brindadas para seguir cumpliendo a cabalidad lo que respecta a sus obligaciones como compañía de responsabilidad limitada en aras de estar al día con la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

VI – ASPECTOS DE IMPORTANCIA.

1. Luego de efectuada la presente auditoría, no se evidenciaron actos ilegales, fraudes, abusos de información y de confianza, u otros u omisiones que amerite ser informada a la Superintendencia de Compañías.



Firmado electrónicamente por:
**BYRON VINICIO
MALDONADO
ONTANEDA**

RNAE No. SCV-RNAE-916
RUC: 1191747425001

Ing. Byron Vinicio Maldonado Ontaneda
GERENTE QUIPUS CÍA. LTDA.

Loja, Junio de 2020.

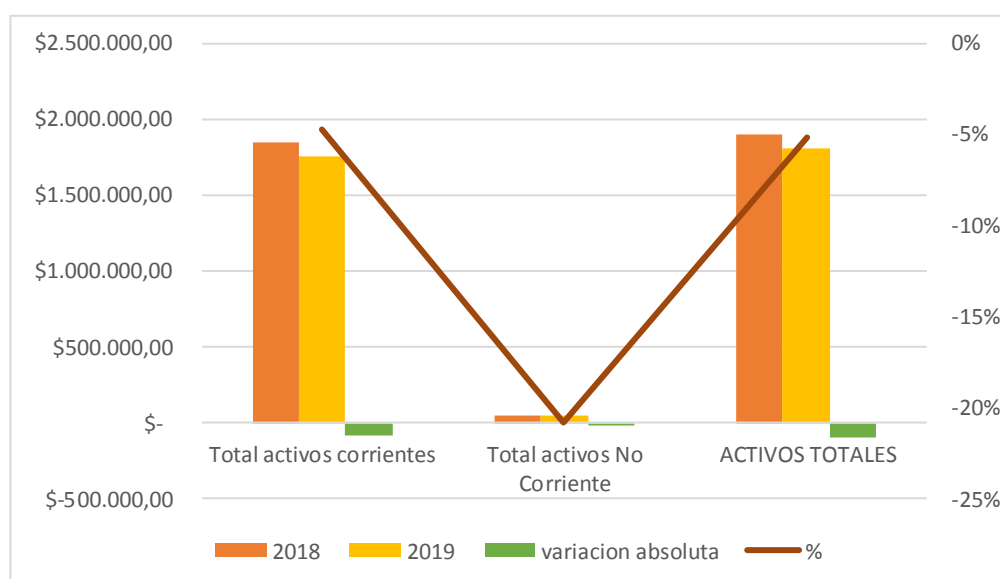
VII – INFORME CONFIDENCIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN

ANÁLISIS HORIZONTAL Y VERTICAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ANÁLISIS HORIZONTAL DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
CUENTA	Año 2018	Año 2019	Variación Absoluta	%
ACTIVOS				
Total activos corrientes	\$ 1.847.768,72	\$ 1.761.598,83	\$ -86.169,89	-5%
Total activos No Corriente	\$55.320,06	\$ 43.808,62	\$ -11.511,44	-21%
ACTIVOS TOTALES	\$ 1.903.088,78	\$ 1.805.407,45	\$ -97.681,33	-5%
Total pasivos corrientes	\$696.997,09	\$721.424,53	\$24.427,44	4%
Total pasivos no corrientes	\$566.192,04	\$414.428,91	\$-151.763,13	-27%
Pasivos totales	\$1.263.189,13	\$1.135.853,44	\$-127.335,69	-10%
Total patrimonio	\$612.239,62	\$647.649,70	\$35.410,08	6%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$1.875.428,75	\$1.783.503,14	\$-91.925,61	-5%

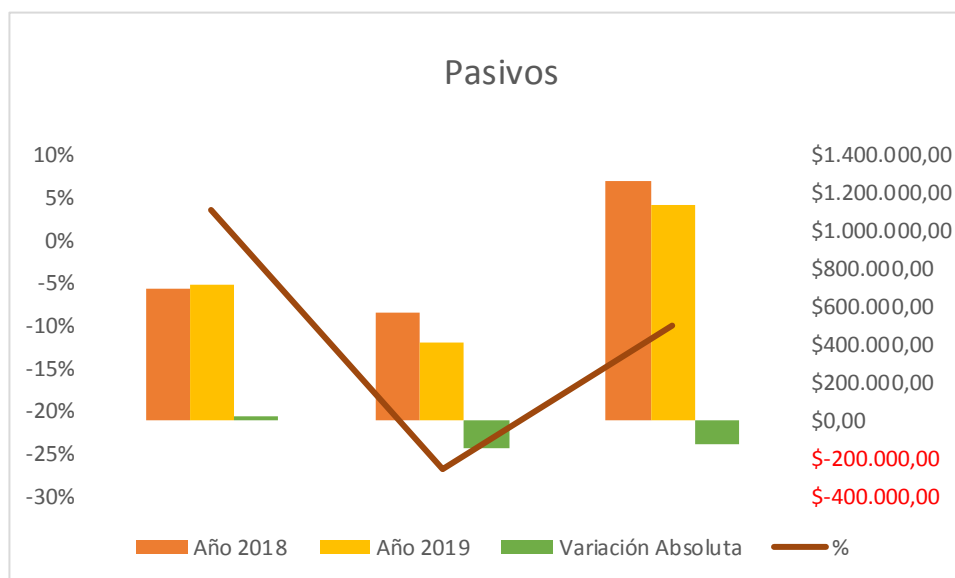
1. Análisis Horizontal del Activo



El activo total ha tenido una disminución del 5 % que corresponde principalmente a la disminución del activo no corriente, la cuenta que disminuye en mayor proporción es “Activos fijos”.

Con respecto a los activos corrientes existe una disminución del 5%, la cuenta con mayor proporción en disminuir es “cuentas por cobrar varias”.

2. Analisis Horizontal del Pasivo



El pasivo total ha tenido una disminución del 10%, a pesar de que el pasivo no corriente tuvo una gran disminución del 27%.

ANÁLISIS VERTICAL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 2019

El análisis vertical de Estado de Situación Financiera sirve para determinar su composición y estructura, examina cada partida de activos, la misma que se representa como un porcentaje del total del grupo de Activos, así como también se representa como un porcentaje del total del Pasivo y del Patrimonio.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
CUENTA	Año 2018	%	Año 2019	%
ACTIVOS				
Total activos corrientes	\$1.847.768,72	97%	\$1.761.598,83	98%
Total activos no corrientes	\$55.320,06	3%	\$43.808,62	2%
ACTIVOS TOTALES	\$1.903.088,78	100%	\$1.805.407,45	100%
Total pasivos corrientes	\$696.997,09	36,62%	\$721.424,53	41%
Total pasivos no corrientes	\$ 566.192,04	29,8%	\$414.428,91	23%
Pasivos totales	\$1.263.189,13	66,37%	\$1.135.853,44	64%
Total patrimonio	\$612.239,62	32,17%	\$647.649,70	36%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$1.875.428,75	98,54%	\$1.783.503,14	100%

1. Análisis Vertical del Activo



El grupo del Activo se encuentra constituido por dos subgrupos: el de los Activos corrientes que constituyen el 98% y el subgrupo de los activos no corrientes que representan el 2% del total del grupo.

Se evidencia que en el subgrupo del Activo corriente el rubro más significativo es el de los activos financieros que está integrado por los Inventarios, con 91.2% de total.

En el activo no corriente predomina la cuenta de propiedad, planta y equipo, necesarios para el desarrollo de las actividades de la constructora., con un total de 5.9%.

2. Análisis Vertical del Pasivo y Patrimonio



El pasivo representa un 64% del total Pasivo y Patrimonio, este se encuentra conformado por los pasivos corrientes y no corrientes, con el 41% y 23%, respectivamente. Dentro del Pasivo corriente la cuenta más importante es Cuentas por Pagar Relacionadas, mientras que en el Pasivo no corriente son dos cuentas que más sobresaliente, Anticipos de Clientes, y cuantas por pagar no relacionadas.

INDICADORES FINANCIEROS

➤ INDICADORES DE LIQUIDEZ

RAZÓN CORRIENTES

Razón Corrientes = Activo Corriente / Pasivo Corriente

$$\begin{aligned} \text{Razón Corrientes} &= 1.761.598.83 / 721.424.53 \\ &= 2,44 \end{aligned}$$

La razón corriente permite evidenciar si una empresa está en capacidad de asumir sus obligaciones a corto plazo, FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA. Tiene USD. 2,44 **(Dos dólares de los Estados Unidos de Norte América, 44/100)** por cada dólar del activo para hacer frente a sus obligaciones, es decir, mantienen altos valores de efectivo o equivalentes a efectivos.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO

➤ NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

$$\text{Nivel de Endeudamiento} = \text{Total Pasivo} / \text{Total Activo}$$

$$\text{Nivel de Endeudamiento} = \frac{1.135.853.44}{1.805.407.45} \times 100$$

$$\text{Nivel de Endeudamiento} = 62.91\%$$

Este indicador nos muestra el nivel de participación de los acreedores en la empresa es el mismo que corresponde a un 62.91%, es decir que nos indica el nivel en el que se encuentra comprometidos los bienes para el cumplimiento de las obligaciones.



Firmado electrónicamente por:
**BYRON VINICIO
MALDONADO
ONTANEDA**

RNAE No. SCV-RNAE-916
RUC: 1191747425001

Ing. Byron Vinicio Maldonado Ontaneda
GERENTE QUIPUS CÍA. LTDA.

Loja, Junio de 2020.

VIII.- COMUNICACIÓN DE DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

A la Administración:

En concordancia con el examen realizado a los Estados Financieros FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2019, efectuamos la evaluación al sistema de control Interno y contable de la Compañía como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoría y el Reglamento Sobre Auditoría Externa emitido por La Superintendencia de Compañías, dicho estudio y evaluación tuvieron como propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los Estados Financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía es responsable del diseño del sistema de Control Interno y Contable, mediante la implementación del conjunto de acciones, planes, políticas, normas, registros, procedimientos y métodos con el objetivo de lograr:

- Cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables emitidas por los organismos de control;
- Efectividad y eficiencia de las actividades operacionales;
- Lograr los objetivos y metas establecidos;
- Promover el desarrollo organizacional;
- Contar con la información contable y oportuna;
- Fomentar la práctica de valores.

El objeto del sistema de control interno contable es proporcionar a la Administración una razonable (no absoluta) seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones han sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la Administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Para nuestro equipo de auditores al momento de realizar una evaluación dentro del panorama organizacional existe un riesgo inherente que afecta a la valoración del sistema de Control Interno y Contable, por lo que es posible que existan errores e irregularidades no detectados.

Nuestro estudio y evaluación, realizados con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente tiene que haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema de control relacionado con los aspectos financieros y tributarios, consecuentemente, no expresamos una opinión sobre el sistema, tomado en su conjunto.

Sobre la base de nuestra revisión, hemos determinado las siguientes observaciones relacionadas con aspectos operativos y contables de FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Se presenta los siguientes comentarios y recomendaciones

- Realizar arqueos sorpresivos y por una persona externa al departamento contable.
- Se recomienda de ser necesario 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.

Con estos antecedentes deberá procederse a realizar los ajustes necesarios con el fin de mejorar el Control Interno.

Expresamos nuestro agradecimiento a la Administración FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., por la participación y colaboración durante el proceso de auditoría.

RNAE No. SCV-RNAE-916
RUC: 1191747425001

Ing. Byron Vinicio Maldonado Ontaneda
GERENTE QUIPUS CÍA. LTDA.

Loja, Junio de 2020.

PARTE II

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

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 2019.

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

**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 2019.**

Responsabilidad de la Compañía

1. La Administración de la Compañía es responsable del control, observancia e implementación de las políticas, controles y procedimientos necesarios para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, así mismo de verificar la aplicación de la Ley y la Normativa correspondiente.

Responsabilidad del Auditor

2. Nuestra responsabilidad es verificar el cumplimiento de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía.



Firmado electrónicamente por:
**BYRON VINICIO
MALDONADO
ONTANEDA**

RNAE No. SCV-RNAE-916
RUC: 1191747425001

Ing. Byron Vinicio Maldonado Ontaneda
GERENTE QUIPUS CÍA. LTDA.

Loja, Junio de 2020.

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

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 2019.

1. SOBRE LA COMPAÑÍA.

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.

- 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.;
- La compra y venta de bienes muebles e inmuebles, darlos en arrendamiento y sub arrendamiento;
- La compañía, podrá ser socio o accionista de cualquier otra compañía o persona jurídica nacional o extranjera, cuyos objetos sean similares o no;
- 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 2019.

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

La persona elegida como de Oficial de Cumplimiento de la Compañía es la Ingeniera Cecibel Lourdes Correa.

DOMICILIO

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.

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

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 2019.

ANTECEDENTES:

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., al ser una entidad inmobiliaria y de construcción, está obligada a presentar ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico, información como se determina en el Art. 5 de la Ley de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, que señala: *“A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; la cual deberá reportar las operaciones y transacciones económicas, cuyo valor sea igual o superior al previsto en esta ley”.*

OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, en su Art. 32 señala: *“Le corresponde a la junta general de accionistas y/o de socios de la compañía controlada, cumplir las siguientes responsabilidades: Numeral 32.3 Designar al oficial de cumplimiento, quien deberá tener el perfil y cumplir con los requisitos exigidos para ocupar el cargo; y, removerlo de sus funciones”.*

De lo señalado en el párrafo anterior, la Junta Universal de Socios de FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., llevada a cabo el día martes 14 de abril del periodo 2015, resolvieron nombrar a la Ingeniera Cecibel Lourdes Correa Quevedo, como Oficial de Cumplimiento del programa de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, cabe indicar que la persona antes mencionada ingresó a la Compañía el 12 de marzo del 2015, ocupando el cargo de Asistente de Contabilidad.

Dicho esto, la Compañía procedió a registrar en el sistema de la Unidad de Análisis Financiero, a la Oficial de Cumplimiento designada, generándole así su código SEC17-FARBCONS-OCT1, usuario y contraseña para que esta persona pueda

reportar a la UAF las transacciones y operaciones económicas que superen el umbral entre otros requerimientos señalados en la ley.

En el cumplimiento de las políticas y procedimientos de control respecto al artículo 41 de la Norma señalada, en su numeral 41.6 señala: *"Controlar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia implementadas por la compañía, tales como "Conozca a su cliente", "Conozca a su empleado", "Conozca su mercado", "Conozca su proveedor" y "Conozca a su Corresponsal", en el caso que aplique"*, acorde a lo citado la Ingeniera Cecibel Lourdes Correa Quevedo Oficial de Cumplimiento realiza lo siguiente:

Para la política de *"Conozca a su cliente"*, se obtiene la información de cada comprador a través de un formulario en el cual hacen constar la información personal, dirección domiciliaria y del trabajo, ingresos, información del cónyuge, referencias bancarias y personales, etc. Luego a través de las páginas web se realiza la verificación de la veracidad de la información respecto a las siguientes entidades:

Registro civil, Identificación y Cedulación: Revisar la identificación integral, registro de actos y hechos civiles;

Superintendencia de Compañías: En caso de ser personas jurídicas, se analiza su situación legal, si esta activa, al día en sus obligaciones y si son personas naturales si son socios o socias de alguna compañía;

Servicio de Rentas Internas: Estado del contribuyente, tipo de contribuyente, actividad económica que realiza, establecimiento registrado, estado tributario, y consultas de deudas con el SRI, si tiene ruc, la actividad económica y las declaraciones de impuestos a la renta;

Superintendencia de Bancos y Seguros: Historial crediticio de los clientes;

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social: en el caso de ser empleador si está al día con sus aportaciones patronales, y demás obligaciones que demanda el IESS;

Consejo de la Judicatura y la Fiscalía General del estado: se revisa si los clientes han tenido algún inconveniente legal en cuanto ha lavado de activos, narcotráfico, noticia de delitos, etc.;

Interpol: Indagación sobre Delincuencia Internacional;

Ministerio del Interior: Certificado de antecedentes penales;

Senescyt: Título académico.

De igual forma se aplica a la política *"Conozca su proveedor"*, obteniendo información de los proveedores frecuentes y cuyas compras son significativas, para lo cual solicitan copia de Ruc, copia de cédula del propietario o del representante Legal y su respectivo nombramiento en caso de ser personas jurídicas". De la revisión efectuada a las fichas informativas de los clientes (personas naturales y

jurídicas), se observó que la Oficial de Cumplimiento se rige acorde lo establece el Art. 13. de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos: *“Los sujetos obligados al inicio de la relación comercial o contractual, deberán diligenciar un formulario que permita identificar a sus clientes”, llevando a cabo todos los datos que debe llevar un formulario:*

FORMULARIO OBLIGATORIO PARA IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	
PERSONAS NATURALES	
DESCRIPCIÓN	CUMPLE
Nombres y apellidos completos.	X
Número de identificación: cédula de ciudadanía, cédula de identidad o pasaporte vigente.	X
Nombres completos del cónyuge.	X
Dirección y número de teléfono del domicilio y trabajo.	X
Dirección de correo electrónico, estableciéndose el personal y el	X
Actividad económica	X
Ingresos y Egresos mensuales	X
Declaración de origen lícito de los recursos, que se aplicarán cuando los umbrales igualen o superen los montos establecidos en los artículos 21, 22, 23 o 24 de la presente norma, según corresponda a cada sector.	X
Declaración del cliente si es Persona Expuesta Políticamente.	X
Firma del cliente y del empleado que recepta la información.	X
PERSONAS JURIDICAS	
DESCRIPCIÓN	CUMPLE
Razón social y número de RUC.	X
Actividad económica.	X
Ingresos y egresos mensuales o anuales, según corresponda	
Dirección y número de teléfono de la empresa.	X
Dirección electrónica o página web.	X
Nombres y apellidos completos, número de identificación, dirección del domicilio y número de teléfono del(los) representante(s) legal(es) y/o apoderados, según el caso.	X
Firma del representante legal o de la persona que realiza la operación en representación de la persona jurídica y del funcionario que recepta la información.	X
Declaración del origen y destino lícito de los recursos, se aplicarán cuando los umbrales igualen o superen los montos establecidos en los artículos 21, 22, 23 o 24 de la presente norma, según corresponda a cada sector.	X
Declaración de los directivos, administradores, socios o accionistas si son Personas Expuestas Políticamente.	X

Se seleccionó aleatoriamente 9 meses del año para verificar las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superiores al umbral legal de USD. \$ 10.000 (Diez mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), por lo que se pudo confirmar el adecuado registro de los reportes a la UAFE y el cumplimiento de la normativa por parte Oficial de Cumplimiento, indagación que detallamos a continuación:

OPERACIONES O TRANSACCIONES, INDIVIDUALES O CONJUNTAS IGUALES O SUPERIORES A USD. 10.000							
MES DE REGISTRO	DATOS DEL CLIENTE				DATOS TRANSACCIÓN		
	No. DE CONTRATO	No. DE FACTURA / ANTICIPO	NOMBRE DEL CLIENTE	RUC / CI	VALOR DE PAGO	FORMA DE PAGO	BANCO BENEFICIARIO

En conformidad al Art. 40., de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, que menciona: *“Para el ejercicio de sus funciones será responsabilidad del representante legal y del oficial de cumplimiento del sujeto obligado contar con la capacitación en materia de prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos”*.

En vista de lo señalado en el párrafo anterior, la ingeniera Cecibel Correa Quevedo, ha recibido una capacitación el día 22 de septiembre del periodo 2017 y el 2 de octubre del periodo 2018 impartidas por la UAF, entre otras capacitaciones de funciones y responsabilidades autorizadas por Unidad de Análisis Financiero Económico.

MANUAL DE PREVENCIÓN

Sobre el cumplimiento a las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, respecto al artículo 32.- “Le corresponde a la junta general de accionistas y/o de socios de la compañía controlada, cumplir las siguientes responsabilidades: 32.2 Aprobar el Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así

como sus actualizaciones, en caso de haberlas” y artículo 41.- “Son funciones del oficial de Cumplimiento: 41.1 Elaborar el Manual de Prevención”.

FARB CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., y PLANARSUS CÍA. LTDA., son entidades relacionadas conformadas por los mismos socios, quienes decidieron regirse bajo el mismo Manual de Prevención, que fue aprobado el 30 de junio del 2015 mediante Acta N° 29, dicho documento reposa en los archivos físicos de la Compañía.

REPORTES A SER NOTIFICADOS A LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO

El Art. 4., de la Ley de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, establece que la entidad obligada debe notificar:

- a) Requerir y registrar a través de medios fehacientes, fidedignos y confiables, la identidad, ocupación, actividad económica, estado civil y domicilios, habitacional u ocupacional, de sus clientes, permanentes u ocasionales. En el caso de personas jurídicas, el registro incluirá la certificación de existencia legal, capacidad para operar, nómina de socios o accionistas, montos de las acciones o participaciones, objeto social, representación legal, domicilio y otros documentos que permitan establecer su actividad económica. La información se recogerá en expedientes o se registrará en medios magnéticos de fácil acceso y disponibilidad; y, se mantendrá y actualizará durante la vigencia de la relación contractual. Los sujetos obligados del sistema financiero y seguros mantendrán los registros durante los diez años posteriores a la fecha de finalización de la última transacción o relación contractual.*
- b) Mantener cuentas y operaciones en forma nominativa; en consecuencia, no podrán abrir o mantener cuentas o inversiones cifradas, de carácter anónimo, ni autorizar o realizar transacciones u operaciones que no tengan carácter nominativo, salvo las expresamente autorizadas por la ley.*
- c) Registrar las operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta días. La obligación de registro incluirá las transferencias electrónicas, con sus respectivos mensajes, en toda la cadena de pago. El registro se realizará en los respectivos formularios aprobados por las entidades competentes, en coordinación con la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE). Las*

operaciones y transacciones individuales y múltiples, y las transferencias electrónicas, señaladas en este literal se reportarán a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) dentro de los quince días posteriores al fin de cada mes.

- d) *Reportar, bajo responsabilidad personal e institucional, a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, dentro del término de cuatro días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones.*
- e) *Reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), dentro de los quince días posteriores al fin de cada mes, sus propias operaciones nacionales e internacionales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas. La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera podrá modificar los períodos de presentación de los reportes de todas las operaciones y transacciones económicas previstas en el presente artículo.*

En la compañía, hasta el momento no se ha dado ningún caso que amerite informar como Reporte de Operaciones Inusuales (ROI).

Lo que normalmente se reporta hasta el 15 de cada mes, son las transacciones que superan el monto establecido USD. 10.000,00 (Diez mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

RNAE No. SCV-RNAE-916
RUC: 1191747425001

Ing. Byron Maldonado Ontaneda
GERENTE
QUIPUS CÍA LTDA.

Loja, junio de 2020