

**DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS**

Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044

Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: [ate@andinanet.net](mailto:ate@andinanet.net)

AMBATO - ECUADOR

---

**NOTAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

**DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS**

Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044

Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net

AMBATO - ECUADOR

---

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

### **DENOMINACIÓN**

La compañía llevará el nombre de Ferobag Inmobiliaria Constructora S. A. que en el año 2015 entra en un proceso de liquidación.

### **DOMICILIO**

La compañía es de nacionalidad ecuatoriana, con sede y domicilio principal en la ciudad de Latacunga, Provincia de Cotopaxi; y, por resolución de la Junta General de Accionistas podrá establecer sucursales, agencias, oficinas y representaciones en cualquier parte del país o del exterior, conforme a la Ley.

### **REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES**

El número de Registro Único de Contribuyentes es el 0591723294001.

### **OBJETO SOCIAL**

La compañía tiene como objeto social:

- A) Se dedicara a la industria de la construcción en todas sus fases, elaboración, desarrollo e investigación de proyectos de ingeniería civiles, planificación, desarrollo y construcción de viviendas de todo tipo, edificios, carreteras, caminos vecinales, puentes, malecones y todo lo relacionado con esta industria; construcción de edificios completos o parte de edificios; construcción de obras comunes de ingeniería civil, obras sanitarias y alcantarillado; construcción a grande y pequeña escala; agencia inmobiliaria dedicada a la promoción, alquiler, arrendamiento de pisos, locales comerciales, oficinas, parkings, compra y venta de apartamentos, casas, quintas, galpones, terrenos, entre otros; venta directa desde el promotor; administración de condominios y bienes inmuebles; buscador de viviendas y parcelas en venta en donde agencias y particulares pueden ofrecer sus propiedades inmobiliarias; servicio ilimitado de post-venta; se dedicara al diseño, construcción instalación de materiales de construcción; llevar a cabo directa o indirectamente la ejecución de proyectos de construcción a todo nivel; la compañía tendrá además como objeto social la gestión para empresas, constructoras, compañías hoteleras, promotoras de la construcción, estudios de arquitectura y urbanismo; establecer modelos de procesos y herramientas para la gestión de compañías constructoras en dos ámbitos: gestión de obras de construcción e integración con los servicios corporativos.-
- B) La compra, venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, lotización, parcelación y anticresis de inmuebles.-
- C) La importación, exportación, compraventa, comercialización, distribución, representación por cuenta propia o a través de terceros de toda clase de productos, artículos, partes, piezas, repuestos, maquinaria y equipos relacionados con las siguientes industrias y comercios: construcción, ferretería, productos

## DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS

Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044

Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net

AMRATO - ECUADOR

manufacturados y de toda clase de productos de plástico hierro y acero, herramientas y maquinarias, mecánica y metalmecánica productos eléctricos o no y demás afines al campo de la construcción.-

- D) Podrá actuar como comisionista, mandante, mandataria, agente y representante de personas naturales y/o jurídicas, nacionales y/o extranjeras, dentro de su objeto social.-
- E) La compañía podrá intervenir como socia en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capitales a las mismas, adquirir y poseer acciones, obligaciones o participaciones en otras compañías, participar en aumentos de capital.-
- F) Alquiler de maquinaria pesada para la industria de la construcción. La compañía podrá realizar toda clase de contratos y operaciones permitidas por las Leyes ecuatorianas que sean acordes con el objeto social.

### DURACIÓN

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años, contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro de la Propiedad de esta ciudad de Latacunga, pero podrá disolverse en cualquier tiempo o prorrogar su plazo si así lo resuelve la junta General de Accionistas en la forma prevista en la Ley y en este Estatuto.

### REPRESENTANTE LEGAL

En el artículo veinte y nueve de los Estatutos establece que al Gerente General le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

**CAPITAL SOCIAL.** - El capital social de la compañía al cerrar el año es de US\$ 4.000,00 (Cuatro Mil dólares americanos 00/100) dividido en mil participaciones de un dólar cada una, distribuido en los socios en las proporciones que se detallan:

SOCIOS	VALOR	%
Gendry Paul Alarcon Andino	400,00	10,00%
Milton Armando Tigselema Granja	2.040,00	51,00%
Hugo Estuardo Villavicencio Figueroa	1.560,00	39,00%
<b>Total del Capital Social</b>	<b>4.000,00</b>	<b>100,00%</b>

### 2. NORMATIVA LEGAL PARA LA COMPAÑÍA

Para la ejecución de sus actividades en el presente ejercicio económico la compañía debe observar las leyes, reglamentos y disposiciones que siguen:

Ley de Compañías

Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil

Ley de Régimen Tributario Interno

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador

**DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS**

Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044

Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net

AMBATO - ECUADOR

---

Código Orgánico Monetario y Financiero

Código de Trabajo

Ley de Seguridad Social.

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento.

Ley Orgánica para la Justicia Laboral y reconocimiento del trabajo en el hogar

Ley Orgánica de Incentivos para la Asociación Público – Privadas y la Inversión Extranjera.

Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos.

Ley Orgánica de Discapacidades

Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Instructivo General de Pasantías.

### **3. RETENCIONES TRIBUTARIAS**

Según Suplemento del Registro Oficial número 473 emitido el 6 de abril del 2015 se establecieron los porcentajes de retención del Impuesto al Valor Agregado como sigue:

**Retenciones del IVA:** Según corresponda los porcentajes vigentes al cierre del año son: 30%, 70% y 100% en adquisiciones o prestación de servicios.

**Retención del diez por ciento (10%) del IVA causado:** Cuando el agente de retención sea un contribuyente especial, en la adquisición de bienes gravados con tarifa doce por ciento (12%) de IVA a otros contribuyentes especiales.

**Retención del veinte por ciento (20%) del IVA causado:** Cuando el agente de retención sea un contribuyente especial, en la adquisición de servicios y derechos, en el pago de comisiones por intermediación, y en contratos de consultoría, gravados con tarifa doce por ciento (12%) de IVA, a otros contribuyentes especiales.

**Retenciones del Impuesto a la Renta:** Sobre la base de US\$ 50,00 o a proveedores permanentes se deberá retener los siguientes porcentajes: 1%, 2%, 8% y 10%, también aplica el 5% en intereses por créditos externos y 22% por pagos a extranjeros o al exterior.

**Porcentaje de Impuesto a la Renta Vigente:** De acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se establece que el porcentaje del impuesto a la renta para sociedades es del 25% además de los que siguen:

Las Micro y Pequeñas empresas y Exportadoras Habituales	22%
Las empresas cuyos socios no son residentes en paraísos fiscales o régimen de menor imposición	25%
Las sociedades que tengan accionistas o socios residentes en paraísos fiscales Que tengan una participación Igual o Superior al 50% Del Capital Social	28%

**DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS**

Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044

Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net

AMRATO - ECUADOR

---

#### **4. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO Y LIQUIDACIÓN**

La compañía se encuentra en Liquidación según resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-IRA.2015.009 del 30 de enero del 2015 por hallarse incurso en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías y además porque no se está cumpliendo con su objeto social y por tanto con el Principio de Empresa en Funcionamiento, por lo que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros según oficio No. SCVS-IRA-2015-01063-OF procede a nombrar Liquidadora y por tanto Representante Legal a la Ingeniera Rosa Luz Valencia Bedón.

#### **5. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los registros contables y por tanto la preparación de los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), sobre la base del costo histórico, modificados por la aplicación del valor razonable. Esta preparación exige el uso de ciertas estimaciones contables, así como que la administración de la compañía ejerza su juicio al aplicar las políticas contables.

##### **NORMAS CONTABLES DE APLICACIÓN**

Las Normas Internacionales de Contabilidad de aplicación en el presente ejercicio económico son las que se detallan:

NIC 1	Presentación de Estados Financieros
NIC 16	Propiedad, Planta y Equipo
NIC 19	Beneficios a Empleados
NIC 32	Instrumentos Financieros
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos
NIC 39	Instrumentos Financieros

##### **EJERCICIO ECONÓMICO**

El ejercicio económico de la compañía concuerda con el periodo tributario esto es que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

##### **MONEDA DE REGISTRO Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

La moneda vigente en el país es el Dólar de los Estados Unidos de América, por tanto los registros y Estados Financieros se expresan en esta moneda que es la que rige en el entorno económico en que desarrolla la compañía sus actividades.

**DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS**

Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044

Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net

AMRATO - ECUADOR

---

## **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Los bienes muebles de propiedad de la compañía inicialmente se valoraron al costo de adquisición más todos los costos atribuibles a los bienes, menos cualquier descuento o rebaja hasta que se encuentren en condiciones de prestar servicios a la compañía.

En el presente año los bienes muebles no están prestando servicio a la compañía por lo que no se ha procedido a su depreciación.

## **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La compañía ha considerado que los bienes inmuebles de propiedad de la compañía se mantengan para ganar en plusvalía y proyectar su futura venta, por tal razón no se ha procedido a su depreciación.

## **OBLIGACIONES POR PAGAR**

Las obligaciones por pagar comprenden los compromisos adquiridos por la compañía con proveedores y terceros relacionados y no relacionados, se miden inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado aplicando el método de tasa de interés efectiva.

En el presente año se mantienen obligaciones a corto plazo de contribuciones a entidades de control y con accionistas y terceros que se están liquidando progresivamente.

## **PATRIMONIO**

**Capital Social,** El capital social de la compañía se mide a su valor nominal y se modifica por aumentos o disminuciones, a través de la debida resolución de sus socios o accionistas y mediante la elaboración de las correspondientes Escrituras de Aumento de Capital.

**Reserva Legal,** la compañía según disposiciones legales destinan por lo menos el 10% de sus utilidades netas para la Reserva Legal, hasta que la misma alcance al cincuenta por ciento del capital suscrito.

**Resultados del Ejercicio y Acumulados,** los resultados netos que arrojen las operaciones de la compañía en el año se registran como Resultados del Ejercicio, y aquellos que no se han distribuido permanecen registrados como Resultados Acumulados o Resultados de Ejercicios Anteriores hasta su distribución.

## **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

La compañía no ha generado ingresos ordinarios en el presente año.

## **COSTOS Y GASTOS**

Los egresos del año se han limitado al único pago de publicidad debido a que no está operando.



**DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS**

Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044

Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net

AMRATO - ECUADOR

---

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 1.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Los bienes muebles de propiedad de la compañía se presentan al cerrar el año como se detalla:

	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2018</b>	<b>Movimiento</b>
Muebles de Oficina	7.000,00	7.000,00	0,00
Muebles y Enseres	1.748,00	1.748,00	0,00
Equipo de Computación	577,84	577,84	0,00
(-) Depreciación Acumulada	-2.886,84	-2.886,84	0,00
<b>Total de Propiedad, Planta y Equipo</b>	<b>6.439,00</b>	<b>6.439,00</b>	<b>0,00</b>

Debido a que los bienes muebles no están siendo utilizados la señora Liquidadora ha manifestado que en base a las resoluciones tomadas según acta de Junta General Extraordinaria de la compañía celebrada el nueve de noviembre del dos mil quince procederá a la dación de pago con estos bienes.

**NOTA 2.- PROPIEDADES DE INVERSION**

Los bienes inmuebles que la compañía ha destinado para obtener plusvalía y a su vez cumplir con sus obligaciones reflejan en balances al 31 de diciembre los saldos que siguen:

	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2018</b>
Terreno Proyecto La Loma	227.511,00	0,00
Terreno Proyecto Riveras	168.974,18	168.974,18
<b>Suman:</b>	<b>396.485,18</b>	<b>168.974,18</b>

Según acta de Junta General Extraordinaria de la compañía celebrada el nueve de noviembre del dos mil quince, los accionistas en relación a la venta de los bienes inmuebles en la parte pertinente del punto tres del orden del día resolvieron lo siguiente:

Punto 3. "autorizar a la señora liquidadora de la compañía a fin de que de ser necesario y respetando la prelación de créditos, pueda entregar bienes tanto inmuebles como muebles de propiedad de la compañía en dación de pago a los acreedores, a fin de sanear las obligaciones de la compañía con sus acreedores, y de esta forma realizar el activo y pasivo de la empresa."

En base a esta resolución la señora Liquidadora con el propósito de sanear la obligación declarada extinguida en el juicio número 05333-2015-01780 presentado en la Unidad Judicial con sede en el cantón Latacunga se adjudica a favor de Julio Enrique Cruz Guanoluiza el bien inmueble denominado La Loma ubicado en la Parroquia Ignacio Flores del cantón Latacunga en la provincia del Cotopaxi.

**DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS**

Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044

Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net

AMBATO - ECUADOR

**NOTA 3.- ACTIVO INTANGIBLE**

Refleja los valores invertidos en la constitución que al cierre del año presentan los saldos que siguen:

	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2018</b>
Gastos de Constitución	12.000,00	0,00
<b>Total Activo Intangible</b>	<b>12.000,00</b>	<b>0,00</b>

La compañía registró la eliminación de los activos intangibles por el monto de US\$ 12.000,00 contra resultados acumulados.

**NOTA 4.- PROVEEDORES**

Las obligaciones que la compañía tiene por cancelar a sus proveedores de servicios al 31 de diciembre se presentan en balances como sigue:

	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2018</b>
Ana Cofre	3.600,00	3.600,00
Lorena Gordillo	5.450,00	5.450,00
<b>Total de Proveedores</b>	<b>9.050,00</b>	<b>9.050,00</b>

Según declaración juramentada efectuada el seis de junio del año dos mil diecinueve ante el doctor Byron Burbano Moreno, Notario Público Quinto del cantón Latacunga la señora Lorena Alexandra Gordillo Cajiao declara que la compañía Ferobag Inmobiliaria Constructora S. A. le adeuda el valor de US\$ 5.450,00 y que a esa fecha ya fue cancelada.

Según declaración juramentada efectuada el seis de junio del año dos mil diecinueve ante el doctor Byron Burbano Moreno, Notario Público Quinto del cantón Latacunga la señora Ana del Rocío Cofre Santo, declara que la compañía Ferobag Inmobiliaria Constructora S. A. le adeuda el valor de US\$ 3.600,00 y que a esa fecha ya fue cancelada.

**NOTA 5.- OBLIGACIONES FISCALES**

Las obligaciones por contribuciones a entidades de control se presentan en balances al 31 de diciembre como sigue:

	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2018</b>
GAD Municipal Latacunga	2.875,18	2.875,18
Superintendencia de Compañías	699,88	699,88
<b>Total de Obligaciones Fiscales</b>	<b>3.575,06</b>	<b>3.575,06</b>

La compañía ha procedido a cancelar estas obligaciones en el año 2019



**DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS**

Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044

Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net

AMRATO - ECUADOR

**NOTA 6.- OBLIGACIONES PATRONALES**

Las obligaciones por sueldos y beneficios sociales que se presentan pendientes de pago al 31 de diciembre se presentan en balances con los siguientes saldos:

	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2018</b>
Sueldos y Beneficios Sociales por Pagar	8.533,49	8.533,49
<b>Total de Obligaciones Patronales</b>	<b>8.533,49</b>	<b>8.533,49</b>

Las obligaciones patronales corresponden a valores pendientes de pago a la señora Rosa Luz Valencia, quien menciona que ya le han cancelado en el año 2019 y que está pendiente de legalizar a través de una declaración juramentada que lo realizará.

**NOTA 7.- PASIVO NO CORRIENTE**

Los préstamos de los accionistas y terceros que vencen en plazos mayores a doce meses se presentan al cerrar el año con los siguientes saldos:

	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2018</b>
Préstamo de Socios y Terceros	457.063,05	457.063,05
<b>Total de Pasivo no Corriente</b>	<b>457.063,05</b>	<b>457.063,05</b>

Los préstamos de accionistas y terceros corresponden a los que se detallan a continuación:

<b>Préstamo de Socios y Terceros</b>	<b>Valor</b>
Milton Armando Tigselema Granja	282.815,05
P. Hugo Villavicencio	162.998,00
Rosa Luz Valencia	11.250,00
<b>Suman</b>	<b>457.063,05</b>

Los préstamos de terceros corresponden a valores pendientes de pago a la señora Rosa Luz Valencia, quien menciona que ya le han cancelado en el año 2019 y que está pendiente de legalizar a través de una declaración juramentada que lo realizará.

**NOTA 8.- PATRIMONIO**

El patrimonio de la compañía al cierre del ejercicio económico auditado se presenta distribuido en las cuentas que se detallan:

	<b>Año 2017</b>	<b>Año 2018</b>
Capital Social	4.000,00	4.000,00
Resultados Acumulados	-67.204,76	-79.297,42
Resultados del Ejercicio	-92,66	0,00
Resultados de Liquidación	0,00	-227.511,00
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>-63.297,42</b>	<b>-302.808,42</b>

**DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG - AUDITORES EXTERNOS**

Registro Nacional: SC 315 - DNC 108 - SB044

Sucre y Guayaquil 03-04 • Telf.: 282 99 52 • Cel.: 0 992 933 696 Email: ate@andinanet.net

AMRATO - ECUADOR

---

La compañía registró la eliminación de los activos intangibles por el monto de US\$ 12.000,00 contra resultados acumulados.

En la cuenta Resultados de Liquidación se registra la pérdida por la adjudicación a favor de Julio Enrique Cruz Guanoluisa del bien inmueble denominado La Loma en el juicio número 05333-2015-01780 presentado en la Unidad Judicial con sede en el cantón Latacunga.

**HECHOS SUBSECUENTES**

Desde el 31 de diciembre del 2018 hasta la culminación de nuestra auditoría no se han observado eventos que afecten significativamente a la situación financiera y a los resultados de la compañía que en nuestra opinión deban ser revelados.