

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. DATOS GENERALES

DENOMINACIÓN.- Según los estatutos la compañía se denomina Constructora Inmobiliaria Central Construincen Cía. Ltda.

NACIONALIDAD Y DOMICILIO.- La compañía es de nacionalidad ecuatoriana y con domicilio en la ciudad de Ambato, provincia del Tungurahua, pudiendo establecer sucursales, agencias en uno o varios lugares dentro y fuera de la república, sujetándose a las disposiciones legales pertinentes.

OBJETO SOCIAL.- El artículo cuatro de los estatutos establece que la compañía se dedicará a las siguientes actividades:

- a) Dedicarse a la actividad inmobiliaria: compra, venta, corretaje, permuta, agenciamiento, explotación, lotización, parcelación, arrendamiento, administración, concesión y anticresis de todo tipo de bienes inmuebles;
- b) Diseño, planificación y construcción de todo tipo de obras civiles y arquitectónicas, tales como: viviendas, edificios, casas, centros comerciales, urbanizaciones, lotizaciones, complejos habitacionales, condominios, caminos, carreteras, vías, calles, puentes, aceras, obras de infraestructura, de regadío y saneamiento ambiental;
- c) Fabricación, venta, comercialización, distribución y exportación de prefabricados de hormigón;
- d) Alquiler de equipo caminero, maquinaria pesada, maquinaria para la construcción, herramientas, computadores, equipos para fax, impresoras, muebles y todo tipo de equipos de oficina;
- e) Realizar actividades de consultoría, de conformidad con la ley, que comprende la prestación de servicios profesionales especializados no normalizados, que tangen por objeto identificar, auditar, planificar, elaborar o evaluar estudios y proyectos de desarrollo, en sus niveles de pre factibilidad, factibilidad, diseño u operación, comprende además la supervisión, fiscalización, auditoria y evaluación de proyectos, ex ante y ex post, el desarrollo de software o programas informáticos así como los servicios de asesoría y asistencia técnica, elaboración de estudios económicos, financieros, de organización, administración, auditoria e investigación;
- f) Asesoría técnica y servicio de mantenimiento para obras civiles y arquitectónicas;
- g) Importación, compra, venta, distribución, comercialización, explotación y exportación de materiales para la construcción;
- h) Importación, compra, venta, distribución, comercialización de vehículos, tractores, camiones y equipo pesado para la construcción;
- i) Explotación de minas, canteras, así como de todo tipo de materiales pétreos y áridos para la construcción;
- j) Participar como constituyente y/o beneficiario en la constitución de fideicomisos, de conformidad con la ley;
- k) Actuar como agente, representante, mandataria o comisionista de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que realicen actividades similares;

- l) Celebrar contratos de franquicia;
- m) Participar en licitaciones, concursos públicos de ofertas, concursos privados, con entidades públicas o privadas, sean éstas nacionales o extranjeras, dentro de su objeto social;
- n) La compañía podrá participar como socia o accionista en la constitución de otras compañías, adquirir acciones o participaciones o suscribir aumentos de capital de compañías existentes, absorberlas o fusionarse con ellas, aunque no exista afinidad con su objeto social; podrá también conformar consorcios, celebrar contratos de asociación o cuentas en participación.

DURACIÓN.- La compañía tiene una duración de cincuenta años a partir del 27 de octubre del 2011, fecha en la que se inscribe la Escritura de Constitución en el Registro Mercantil del cantón Ambato bajo el número 860, plazo que podrá deducirse o prorrogarse observando en cada caso las disposiciones legales pertinentes y lo previsto en este estatuto.

REPRESENTANTE LEGAL.- La representación legal de la compañía tanto judicial como extrajudicial le corresponde al Gerente General y se extenderá a todos los asuntos relativos con su giro, en operaciones comerciales y civiles, con las limitaciones legales establecidas en la ley y en los estatutos.

CAPITAL SOCIAL.- El capital social de la compañía al cerrar el año es de US\$ 1.400,00 (Un mil cuatrocientos dólares americanos) dividido en 1.400 participaciones de un dólar cada una. Con fecha 12 de diciembre del 2016 se legaliza la cesión de 200 participaciones del valor de US\$ 1,00 cada una de la socia Ana Gabriela Vargas Castillo a favor de los socios Edison Israel Panimboza Naranjo, Carlos Rafael Escalante Proaño, Víctor Salomón Panimboza Freire, Carlos Fermín López López, y Luis Armando Cuji Macha por 40 participaciones a cada uno de ellos, quedando distribuido el capital como sigue:

SOCIOS	VALOR	%
Edison Israel Panimboza Naranjo	240,00	17,14%
Carlos Rafael Escalante Proaño	240,00	17,14%
Víctor Salomón Panimboza Freire	240,00	17,14%
Carlos Fermín López López	240,00	17,14%
Darwin Enrique Rivera Yanzapanta	200,00	14,29%
Luis Armando Cuji Macha	240,00	17,14%
Total del Capital Social	1.400,00	100,00%

EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

La compañía se encuentra en proceso de construcción del Proyecto denominado "Centro Comercial Artesanal del Sur, ubicado en las calles: Avda. Maldonado, Raymundo Santacruz, Byron Noboa y Escalón 2 en el sector de San José de Guamaní, para lo cual cuenta con la Licencia Metropolitana Urbanística del Proyecto Técnico número 2014-167639-01 emitida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Ficha

Ambiental y Plan de Manejo Ambiental, el Estudio de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuesta de Mitigación.

2. BASE LEGAL

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DE LAS COMPAÑÍAS QUE REALIZAN ACTIVIDAD INMOBILIARIA

En el artículo 3 del Reglamento publicado en el Registro Oficial número 296 del 24 de Julio del 2014 para las compañías que realizan actividad inmobiliaria, se establecen las obligaciones y prohibiciones que se detallan:

Art. 2.- Obligaciones.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, deberán cumplir las siguientes obligaciones:

a) Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad. En caso de no cumplir con lo anterior, será necesario que en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según el caso, comparezca y se obligue la persona natural o jurídica propietaria del terreno.

b) Contar con el presupuesto detallado de cada proyecto, que deberá estar aprobado por la Junta General de Accionistas o Socios o el Directorio de la compañía, e incluirá la proyección de los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes, incluido el financiamiento, así como los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario.

c) Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias. En las promesas de compraventa se deberá señalar, al menos, la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.

Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, se podrán recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida y se entregue un soporte documental. Los valores entregados como reserva se imputarán al precio final que se pacte por la unidad habitacional.

d) Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.

e) Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta.

f) Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías y Valores, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.

g) Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y Valores, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca.

Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes, constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

Art. 3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente:

a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.

b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.

c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.

e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.

f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Les corresponde a los administradores y socios vigilar que se cumplan con las disposiciones establecidas en el Reglamento en mención.

IMPUESTOS VIGENTES

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.

Impuesto a la Renta: Según lo establecido en el Código de la Producción, para este ejercicio económico el impuesto a la renta vigente es del 22%, y se mantiene la deducción del 10% si se efectúan reinversiones de las utilidades, en las condiciones establecidas en la ley y reglamento tributario.

ASPECTOS LABORALES

Salario Básico Unificado: En el Segundo Suplemento del Registro Oficial 429 emitido el 2 de febrero del 2015 se establece lo siguiente en relación al salario básico unificado: Fijase a partir del 1 de enero del 2015, el salario básico unificado para el trabajador en general, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas y trabajadores de maquila; trabajador o trabajadora remunerada del hogar; operarios de artesanía y colaboradores de la microempresa, en 354,00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mensuales

Fijase a partir del 1 de enero del 2015, los salarios/tarifas mínimas sectoriales, a nivel nacional, que recibirán los trabajadores privados amparados por el Código del Trabajo acorde a las Comisiones Sectoriales y sus respectivas estructuras ocupacionales

Criterio Legal para los Representantes Legales o Gerentes: En el artículo 308 del Código de Trabajo se establece lo siguiente: "Mandatario o empleado.- Cuando una persona tenga poder general para representar y obligar a la empresa, será mandatario y no empleado, y sus relaciones con el mandante se reglarán por el derecho común", por lo que el tratamiento que se dará a los representantes legales de una compañía es la contratación bajo la modalidad del Código Civil.

En el Suplemento del Registro Oficial número 182 publicado el 12 de febrero del 2014 en relación a los pagos a los administradores o gerentes se establece lo que sigue:

"Exclusivamente para fines tributarios, puntualmente para efectos de establecer la base imponible de impuesto a la renta, y sin perjuicio de lo dispuesto en la correspondiente normativa laboral y civil respecto de la calidad o naturaleza de la relación jurídica

existente entre una empresa -se trate ésta de una persona natural o de una sociedad- y sus representantes legales - sean éstos directores, gerentes, administradores y en general personas que tengan poder para representar y obligar a la empresa o entidad- así como de mandatarios o apoderados, que ejerzan funciones permanentes en el régimen interno de una empresa, se considerarán deducibles los sueldos, salarios u honorarios a éstos pagados, siempre y cuando la empresa o sociedad haya efectuado, en dichos casos, las correspondientes aportaciones al seguro social, bajo el régimen de afiliación obligatoria o bajo el régimen de afiliación voluntaria, según corresponda."

3. 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 Reformatoria para la Equidad Tributaria en el 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 y su Reglamento.

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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.

MONEDA DE REGISTRO

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.

EMPRESA EN MARCHA

La empresa es una compañía que viene realizando con normalidad sus actividades cumpliendo el objeto social para la que fue creada, por lo que se trata de una entidad en marcha.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los activos financieros líquidos disponibles como fondos de caja para gastos menores y los depósitos bancarios que se encuentran a libre disposición de la compañía.

OBLIGACIONES CORRIENTES POR COBRAR

Las obligaciones por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Corresponden básicamente a los pagos anticipados para la construcción del proyecto, para gestionar los trámites necesarios que viabilicen su ejecución, así como los anticipos a proveedores y por impuestos corrientes, se clasifican como corrientes cuando su vencimiento es menor a un año o a largo plazo cuando es mayor a doce meses.

No se aplica la provisión para cuentas incobrables ya que la compañía aún no efectúa ventas puesto que se encuentra en proceso de construcción.

GASTO PREOPERACIONAL

Se ha considerado como gasto preoperacional a todos los valores invertidos en gestionar la aprobación del proyecto así como los invertidos en la iniciación de la construcción como son la preparación del suelo y la preparación de los cimientos que permitan la futura construcción de los locales comerciales.

El costo de construcción se obtiene acumulando los valores invertidos en materiales, mano de obra empleada y los costos indirectos.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes muebles son valorados al costo de adquisición, acumulando sus costos hasta que presten servicio a la compañía y generen beneficios futuros.

La depreciación para los registros contables bajo NIIFs se efectúan en base a los datos actualizados a valor justo, las vidas útiles y por tanto los porcentajes de depreciación son los que se establecen en el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y que son los que se detallan:

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación y Software	33%

Las vidas útiles y los valores residuales pueden cambiar debido a la variación de las circunstancias en las que se determinaron inicialmente. La administración analizando

estos cambios los revisa en forma periódica y los ajusta de manera prospectiva de ser necesario.

Las diferencias entre el valor de la depreciación calculada bajo NIIFs y la depreciación calculada bajo los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno se regulan en la Conciliación Tributaria.

BENEFICIOS LABORALES

Beneficios Corrientes.- Se efectúa la provisión por beneficios laborales a corto plazo por el departamento contable aplicando las disposiciones legales establecidas en el Código de Trabajo.

Beneficios a Largo Plazo.- La provisión para jubilación patronal y desahucio es calculada por la firma actuaria Logaritmo Cía. Ltda., empresa calificada para efectuar este cálculo actuarial, en aplicación de la NIC 19, los impactos se registran aumentando o disminuyendo la provisión acumulada, tomando como contrapartida los gastos.

PROVISIONES

Se reconocen provisiones cuando en la empresa se presenta obligaciones legales o implícitas presente como consecuencia de sucesos pasados que requieren una salida de recursos que se pueden estimar con fiabilidad. Estas obligaciones surgen de regulaciones, contratos, compromisos públicos que generan ante terceros la posibilidad de pago.

PATRIMONIO

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

Reserva Legal, la compañías según disposiciones legales destina por lo menos el 5% de sus utilidades netas para la Reserva Legal, hasta que la misma alcance al veinte y cinco 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.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIFs por Primera Vez, Los ajustes por la convergencia de NEC a NIIFs se han registrado en la cuenta Patrimonial "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera Vez", el saldo de esta cuenta no podrá ser distribuida a los accionistas, ni aplicada para aumentos de capital, pero se empelará para compensar pérdidas acumuladas en caso de que su saldo fuese acreedor.

IMPUESTOS DIFERIDOS

Las diferencias temporarias originadas por la variación de las cifras entre la base tributaria y NIIFs, por efecto de los ajustes conciliatorios, genera el reconocimiento de

los Impuestos Diferidos, que es el resultado de multiplicar el valor de la diferencia temporaria por el porcentaje del impuesto tributario vigente.

Debido a que la compañía tiene inversiones nuevas considera que sus valores se presentan a valor razonable actualizado por lo que no tiene afectaciones de ajustes por impuestos diferidos.

INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puede otorgar.

La compañía debido a que ha iniciado recientemente la construcción del proyecto de locales comerciales no tiene ingresos por ventas u otros conceptos similares los mismos que se generarán a medida que se avance en la construcción.

COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se reconoce.

La compañía considera como gastos únicamente los administrativos y financieros de haberlos ya que los que se realizan por la construcción del proyecto se acumulan en gastos preoperativos hasta que se concluya su etapa de asentamiento, luego de lo cual se registrará como Construcciones en Curso.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La compañía mantiene recursos líquidos disponibles en efectivo y depósitos bancarios al cerrar el ejercicio con los saldos que se detallan:

	Año 2014	Año 2015
Caja	972,00	297,38
Banco Pichincha Cta. Cte. 2100011517	96.537,16	35.854,53
Banco Guayaquil Cta. Cte. 7561946	483.018,43	38.717,43
COAC Mushuc Runa Cta. 446000244416	5.781,00	6.019,86
Total de Efectivo y Equivalentes	586.308,59	80.889,20

NOTA 6.- PAGOS ANTICIPADOS

Los anticipos del impuesto a la renta y los entregados a proveedores y terceros que se liquidan a corto plazo al 31 de diciembre se presentan con los saldos siguientes:

	Año 2014	Año 2015
Saldo a favor del IVA	42.770,81	78.477,24
Anticipo por Retención IVA	236,25	236,25
Anticipo por Retención Renta	235,45	0,00
Anticipo Proveedores	5.181,43	437.700,00
Anticipos Varios	13.741,73	6.937,00
Anticipo Honorarios	17.809,91	6.159,91
Anticipo a Empleado	0,00	135,83
Anticipo a Terceros	305.898,73	306.104,25
Garantía de Arriendo	250,00	250,00
Total Pagos Anticipados	386.124,31	836.000,48

El valor de Anticipo a Proveedores corresponde a los valores entregados al "Consortio Núñez & Toro Constructores" como abonos por los trabajos ejecutados según Contrato de Construcción celebrado el quince de junio del 2015, sin embargo según comentario del señor Víctor Salomón Panimboza Freire Gerente de la compañía se tuvo problemas en el proceso de construcción debido a la calidad del suelo por lo que se decidió resciliar el contrato con fecha once de enero del 2016, quedando pendiente la entrega de la factura por los trabajos ejecutados y que corresponden al valor que se detalla:

Anticipos a Proveedores

Carrasco Barriga Elio	300,00	0,00
Jácome Núñez Santiago	181,43	0,00
Hernández Guerra Soledad	700,00	0,00
Pérez Lascano Pablo	4.000,00	0,00
Núñez & Toro Constructores	0,00	437.700,00
Total Anticipo a Proveedores	5.181,43	437.700,00

Los anticipos varios corresponden a los que siguen:

Anticipos Varios

Alexandra Tixalema	0,00	150,00
Dieco SCC	6.940,00	0,00
Camslog Cía. Ltda.	6.787,00	6.787,00
CNT EP	14,73	0,00
Total Anticipos Varios	13.741,73	6.937,00

Los Anticipos Honorarios corresponden a valores entregados el año anterior que se han venido liquidando progresivamente con servicios prestados, sus saldos corresponden a:

Anticipo Honorarios

Dr. Rafael Rodríguez	16.809,91	6.009,91
Baixon Pruna Cando	1.000,00	150,00
Total Anticipo Honorarios	17.809,91	6.159,91

Los Anticipos a Terceros corresponden a valores entregados a los socios para gestiones del proyecto, sin embargo no se han justificado por más de dos años por lo que la administración de la compañía debería solicitar en forma inmediata que se documente los valores entregados si se hizo alguna gestión o el reintegro respectivo.

Anticipo a Terceros

Luis Cuji	44.371,43	51.504,76
Carlos Lopez	57.367,50	59.500,83
Edison Panimboza	30.271,43	32.404,76
Carlos Escalante	74.204,33	61.475,53
Victor Panimboza	39.604,33	43.388,70
Ana Vargas	39.579,71	37.329,67
Luis Jácome	20.000,00	20.000,00
Darwin Rivera	500,00	500,00
Total Anticipo a Terceros	305.898,73	306.104,25

NOTA 7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes inmuebles que dispone la compañía que se destinan para el cumplimiento de su objeto social se presentan al cierre del año con los saldos que se detallan:

BIENES	Año 2014	Movimiento	Año 2015
Muebles y Enseres	5.140,49	1.380,00	6.520,49
Equipo de Cómputo y Software	5.855,86	1.653,57	7.509,43
(-) Depreciación Acumulada	-5.923,18	-1.607,92	-7.531,10
Total Propiedad, Planta y Equipo	5.073,17	1.425,65	6.498,82

NOTA 8.- GASTO PREOPERATIVO

Comprende los valores invertidos en el inicio del proyecto hasta la presente fecha sus saldos en balances presentan al cierre del año los valores que siguen:

	Año 2014	Año 2015
Gasto Preoperativo	2.571.243,92	3.050.382,91
Total Gasto Preoperacional	2.571.243,92	3.050.382,91

NOTA 9.- PROVEEDORES

Las obligaciones por pagar a los proveedores de bienes y servicios de la empresa y que tiene vencimientos menores a un año se presentan en balances al cerrar el año con los saldos que siguen:

	Año 2014	Año 2015
Proveedores no Relacionados Locales	0,00	41,42
Proveedores no Relacionados Nacionales	14,73	0,00
Préstamos por Pagar a Terceros	0,00	0,00
Total Proveedores Locales	14,73	41,42

NOTA 10.- ACREEDORES LABORALES

Las obligaciones que la compañía mantiene con sus empleados por sueldos y beneficios sociales que vencen a corto plazo se presentan en balances como sigue:

	Año 2014	Año 2015
Aporte Personal IESS	1.044,23	839,80
Aporte Patronal IESS	1.342,58	1.079,75
Sueldos por Pagar	9.823,22	7.855,34
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	1.005,12	740,57
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	635,10	885,00
15% Participación Trabajadores	238,60	726,73
Total Acreedores Laborales	14.088,85	12.127,19

NOTA 11.-ACREEDORES FISCALES

Las obligaciones por pagar al Servicio de Rentas Internas por impuestos retenidos que vencen a corto plazo al 31 de diciembre se presentan en balances con los saldos que se detallan:

	Año 2014	Año 2015
Retenciones Impuesto Renta por Pagar	3.927,09	5.463,26
Retenciones IVA por Pagar	1.642,61	6.145,10
Impuesto a la Renta por Pagar	531,12	1.134,33
Total Acreedores Fiscales	6.100,82	12.742,69

NOTA 12.- PASIVO NO CORRIENTE

Las obligaciones que la compañía tiene por pagar a los accionistas y clientes por préstamos y anticipos que vencen en plazos mayores a doce meses se presentan al cierre del año con los saldos que siguen:

	Año 2014	Año 2015
Acreedores Varios	3.534.322,08	3.952.772,08
Provisión para Jubilación Patronal	543,81	642,68
Provisión para Desahucio	1.095,54	933,77
Total Pasivo no Corriente	3.535.961,43	3.954.348,53

Los valores de Varios Acreedores corresponden a los aportes entregados cuyos saldos al cierre del año son como sigue:

Acreedores Varios	
Mañay Almeida Marina Beatriz	36.120,00
Rodríguez Tenezaca Libia Graciela	34.150,00
Colcha Arévalo Víctor Medardo	28.060,00
Calvopiña Hinojosa Gladis Yolanda	27.590,00
Díaz Vasco Luzgardia Bernardita	26.780,00
Jácome Cando Paulo David	26.490,00
Toasa Panchi María Lourdes	23.530,00
Calvopiña Hinojosa William Leopoldo	22.500,00
Changoluisa Vargas Lucy Maritza	22.180,00
Gualoto Orozco Segundo David	21.060,00
De la Cruz Cayambe Eva Gladys	20.120,00
Ocapana Quisaguano Elvia Marina	19.060,00
Cueva Jhenny Del Carmen	19.060,00
Atupaña Chávez Alejandro	19.060,00
Paucar Muzo Iván Darío	18.620,00
Méndez Narváez Hilda Esperanza	18.060,00
Ocapana Catota Nelly Florencia	18.060,00
Ocapana Puruncaja Segundo Juan	18.060,00
Siza Lasluiza Lidia Georgina	18.060,00
Nata Telenchana María Angélica	18.060,00
Asimbaya García Melissa Noemí	18.060,00
Herrera Granda Olivia Peregrina	18.060,00
Chusín Cuyo Ose Abelardo	17.560,00
Pullutaxi Lumbi Carmen Julia	17.560,00
Rosas Rosas Silvia Barbarita	17.560,00
Hidalgo Vargas Mercy Hipatia	17.560,00
Espín Lagos Isabel Noemí	17.560,00
Vizuite Gualoto Alcides Daniel	17.530,00
Taco Tanquino Holguer Riquelme	17.120,00
Vizuite Gualoto Fidel Alcides	17.060,00
Polanco Cadena Zoilo Guillermo	16.000,00
Ocapana Puruncaja Segundo Feliciano	15.940,00
Ichina Remache Angel Medardo	15.060,00
Pumalpa Ushiña María Rosa	15.060,00
Iza Changoluisa María Cruz	15.060,00
Asadobay Concha Carmen Inés	15.030,00
Illescas Illescas Mirian Cecilia	15.030,00

Lozada Martínez Elvia Emelina	15.030,00
Chito Pagalo Margarita	14.030,00
Porras Adán Rodrigo	14.000,00
Aguirre Tapia Jorge Raúl	13.530,00
Jiménez Jiménez Bolman Joselito	13.530,00
Lizano Velásquez Eva Guadalupe	13.530,00
Apupalo Chimborazo Jorge Aníbal	13.060,00
Asadoby Concha Segundo Eduardo	13.060,00
Albán Ortiz Maria Yolanda	13.030,00
Porras Díaz Cristian Fernando	13.030,00
Herrera Granda Maria Alejandra	13.030,00
Barrera Pinos Rosa Lucrecia	13.030,00
Jiménez Jiménez Nilda María	13.030,00
Yáñez Huilca María Mercedes	13.030,00
Sotelo Lizano Eva Elizabeth	13.030,00
Caiza Caiza Gloria Patricia	13.030,00
Ganan Martínez Tania Jessenia	12.560,00
Albán Ortiz Ana Mercedes	12.530,00
Chiliquina Obando Nelly Yolanda	12.530,00
Colcha Arévalo Piedad Evangelina	12.530,00
Escudero Gómez Margoth Rocío	12.530,00
Herrera Granda Fausto Mauricio	12.530,00
Naranjo Ocaña Elvia Rosario	12.530,00
Meza Sailema Geovanna Lisseth	12.530,00
Pillajo Simbaña Carmen Alicia	12.530,00
Salgado Córdova Gloria Elena	12.530,00
Andaluz Arteaga Hernán Eliceo	12.530,00
Yáñez Benites Victoria Beatriz	12.530,00
Quinapanta Tibán Hugo Xavier	12.530,00
Mejía Mena Mónica Jimena	12.530,00
Amancha Caisa Miguel Angel	12.060,00
Castellano Uribe Mario Antonio	12.060,00
Jinde Villares Clara Angélica	12.060,00
Laura Caguana Rosa Corina	12.060,00
Ortiz Dilcia María	12.060,00
Ramírez Santamaría José Antonio	12.060,00
Carguacundo Totoy Jorge Armando	12.030,00
Carrera Defaz Luis Alejandro	12.030,00
Manotoa Carrera Susana Maruja	12.030,00
Panchi Jaya Geovanna Paulina	12.030,00
Toasa Panchi Blanca Yolanda	12.030,00
Toasa Panchi Oscar Ramiro	12.030,00
Maisanche Llundo Gloria Teresa	12.030,00

Gavilanes Tarco Angel Polivio	12.000,00
Fiallos Ortiz Lorena Maricela	11.770,00
Ortiz Andaluz Bernardina Emperatriz	11.590,00
Palacios López Juliana Nayelly	11.560,00
Domínguez Hernández Inés Marlene	11.530,00
Lema Cacuango Ana María	11.530,00
Guamán López Gladys Alicia	11.530,00
López Dacto Carmen Elena	11.530,00
Vasconez Llundo Nicolas Fabricio	11.530,00
Cajamarca Benites Maritza Johana	11.530,00
Guilcapi Valdivieso Angel Gustavo	11.530,00
Ortiz Robles Carmen Magdalena	11.060,00
Pico Guerrero Susana Maribel	11.060,00
Sunta Anchaluiza Ana María	11.060,00
Naranjo Constante Kléver Enrique	11.050,00
Gualotuña Pumaipa Blanca Jeanneth	11.030,00
Tipán Chango Marco Antonio	11.030,00
Cajamarca Chicaiza Blanca Luzbella	11.030,00
Cachado Mesa Elsa Mirian	10.930,00
Guzñay Parco Ana Lucia	10.830,00
Flores Ramírez Sergio Enrique	10.560,00
Chusin Cuyo María Imelda	10.530,00
Ramírez López Mayra Noemí	10.530,00
Caiibe Pinduisaca Roberto Carlos	10.530,00
Hernández Morales Nelly Marisol	10.530,00
Avilés Allauca Galo Roberto	10.530,00
Calderón Aguirre Jaime Enrique	10.530,00
Guerrero Vargas Susana De Lourdes	10.530,00
Meneses Chango Héctor Patricio	10.530,00
Viteri Torres Héctor Aníbal	10.530,00
Cayambe Cullqui María	10.460,00
Pullutasig Acosta Luz Clara	10.210,00
Toapanta Sánchez Narcisa Genoveva	10.070,00
Bulla Guevara María Jeaneth	10.060,00
Espín Ortiz Irma Narciza	10.060,00
Buenaño Urco Mario Hernán	10.030,00
Chisag Punina Segundo Mecías	10.030,00
Guayta Guaña Carmen Amelia	10.030,00
Silva Frias Luis Eduardo	10.030,00
Vizuite Lozano Juan Jose	10.030,00
Chango Bonilla Edgar German	10.030,00
Atupaña Chávez Pedro	10.030,00
Atupaña Arias Juanito Filadelfo	10.030,00

Moposita Chacha Nelson Rodrigo	10.030,00
Proaño Chanatasig Edwin Freddy	10.030,00
Proaño Alomaliza Luis Enrique	10.030,00
Otros Acreedores con menor cuantía	<u>2.176.022,08</u>
Total Acreedores Varios	3.952.772,08

La administración de la compañía conjuntamente con el departamento contable consideró como Varios Acreedores los valores recibidos de personas naturales como préstamos para la ejecución del proyecto sin embargo se determinó que corresponden a aportes para la adjudicación futura de locales comerciales por lo que deben ser considerados como Anticipos de Clientes y por tanto debía observarse lo dispuesto en el segundo párrafo del literal c) del artículo dos del Reglamento de Funcionamiento de las compañías que realizan Actividad Inmobiliaria que establece lo siguiente: "Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, se podrán recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida y se entregue un soporte documental."

La compañía hasta el cierre de nuestro trabajo de auditoria ha venido recibiendo valores como abonos para la futura adjudicación de locales comerciales observándose que se han elaborado únicamente 154 Escrituras Públicas de Promesas de Compraventa en la Notaría Séptima del cantón Ambato y 45 en la Notaría 84 del Distrito Metropolitano de Quito, dando un total de 199 que corresponde al 44,72% del total de promitentes compradores activos, incumplándose por tanto la disposición legal antes citada lo que podría generar inconvenientes con los entes de control.

NOTA 13.- PATRIMONIO

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

	Año 2014	Año 2015
Capital Social	1.400,00	1.400,00
Reserva Legal	40,21	136,58
Pérdidas de Ejercicios Anteriores	-9.217,77	-9.620,14
Utilidad de Ejercicios Anteriores	764,09	764,09
Resultados del Ejercicio	<u>-402,37</u>	<u>1.831,05</u>
Total de Patrimonio	-7.415,84	-5.488,42

NOTA 14.- DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

La distribución de las utilidades preparado en base a disposiciones legales, y registrado por el Departamento Contable se presenta como se detalla:

Utilidad antes de Impuestos	3.254,21
15% Participación Trabajadores	488,13
Impuesto a la Renta	838,66
Reserva Legal	96,37
Utilidad luego de Impuestos	1.831,05
Amortización de Pérdidas	1.270,70
Resultado Integral	560,35

Le corresponde a la Junta General de Socios aprobar la Distribución de Utilidades.

NOTA 15.- CAUSAL DE DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

La compañía se encuentra inmersa en un causal de liquidación, según lo establece la Ley de Compañías Valores y Seguros en el artículo 198 que dice: "Art. 198.- Cuando las pérdidas alcancen al cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la compañía.", en el caso de Disolución la misma Ley establece en el literal 6 del artículo 361 que las compañías se disuelven por: "6. Por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o, cuando se trate de compañías de responsabilidad limitada, anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, por pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital."

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 hasta el cierre de nuestra auditoria no se presentaron eventos subsecuentes que afecten la situación financiera y los resultados de la compañía que en nuestra opinión deban ser reveladas, sin embargo es necesario manifestar que se han seguido elaborando Escrituras Públicas de Promesas de Compraventa con los promitentes compradores de locales comerciales.