

**NOTAS A LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

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.

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES

El número de Registro Único de Contribuyentes es el 1891745431001.

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 tanga 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 00/100) dividido en 1.400 participaciones de un dólar cada una, distribuido en los socios en las proporciones que se detallan:

SOCIOS	VALOR	%
Edison Israel Panimboza Naranjo	440,00	31,43%
Carlos Rafael Escalante Proaño	480,00	34,29%
Víctor Salomón Panimboza Freire	480,00	34,29%
Total del Capital Social	1.400,00	100,00%

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 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.

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de Abril del 2016.

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril del 2016.

3. ASPECTOS LABORALES

Salario Básico Unificado

En el Suplemento del Registro Oficial número 658 publicado el martes 29 de diciembre del año 2015 según Acuerdo Ministerial número MDT-2015-0291 se establece fijar a partir del 1 de enero de 2016 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 366,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mensuales.

Criterio legal aplicado 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 institución cooperativa 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.”

Salario Digno

Según Acuerdo Ministerial No. MDT-2017-038 emitido el 15 de marzo del 2017 se determina el Salario Digno para el año 2016 en el artículo 1 como sigue:

Art. 1.- Del salario digno.- Conforme el artículo 8 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se determina como salario digno para el año 2016, el valor de USD 429,57 (cuatrocientos veinte y nueve de los Estados Unidos de América con 57/100).

4. 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.

5. 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: 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.

6. 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 11	Contratos de Construcción
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.

EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La compañía se encuentra desarrollando sus actividades con normalidad, cumpliendo con su objeto social, por lo que se considera como una empresa en funcionamiento, acatando con todas las disposiciones legales pertinentes.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

La compañía registra como efectivo y equivalentes de efectivo los recursos disponibles en efectivo por las recaudaciones efectuadas, en tarjetas de crédito e inversiones a efectivizarse a corto plazo y los depósitos bancarios de libre disposición.

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.

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.

De pactarse un costo financiero se aplicará el principio del devengado según el tiempo transcurrido desde el origen de la obligación hasta el cierre de cada periodo a una tasa de interés explícito.

Se clasifican a corto plazo las obligaciones que tienen vencimientos menores a doce meses y a largo plazo las que vencen en plazos mayores a un año.

BENEFICIOS LABORALES

Beneficios Corrientes.- Se efectúa la provisión por beneficios laborales a favor de los empleados y trabajadores que vencen a corto plazo aplicando las disposiciones legales establecidas en el Código de Trabajo como son: décimo tercero y décimo cuarto sueldo, vacaciones, etc., obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se generan.

Beneficios a Largo Plazo.- Comprenden estos beneficios las provisiones para cubrir la jubilación patronal y desahucio que es calculada por firmas actuarias debidamente calificadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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.

La compañía no calcula la provisión por jubilación patronal y desahucio.

PROVISIONES

Se reconocen provisiones cuando en la empresa se presenta obligaciones legales o implícitas presentes 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.

COMPENSACIÓN DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación y la compañía tienen la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

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.

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 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 empleará para compensar pérdidas acumuladas en caso de que su saldo fuese acreedor.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados por la entidad.

Una entidad incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir por parte de la entidad, por su cuenta propia. Una entidad excluirá de los ingresos de actividades ordinarias todos los importes recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas, impuestos sobre productos o servicios o impuestos sobre el valor añadido. En una relación de agencia, una entidad incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solo el importe de su comisión. Los importes recibidos por cuenta del principal no son ingresos de actividades ordinarias de la entidad.

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, se incluirán los valores reconocidos en base a su acumulación o devengo originados por provisiones como cuentas incobrables, deterioro de cartera, deterioro de inventarios, valor neto de realización, entre otras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- 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 2015	Año 2016
Caja	297,38	290,32
Banco Pichincha Cta. Cte. 2100011517	35.854,53	1.108,81
Banco Guayaquil Cta. Cte. 7561946	38.717,43	5.533,79
Coac Mushuc Runa Cta. 446000244416	6.019,86	60,06
Total de Efectivo y Equivalentes	80.889,20	6.992,98

NOTA 2.- PAGOS ANTICIPADOS

Comprende los anticipos al Servicio de Rentas Internas por impuestos y a terceros por servicios que vencen a corto plazo, al 31 de diciembre se presentan con los saldos siguientes:

	Año 2015	Año 2016
Saldo a favor del IVA	78.477,24	205.564,07
Anticipo por Retención IVA	236,25	236,25
Anticipo Proveedores	437.700,00	0,00
Anticipos Varios	6.937,00	2.010,00
Anticipo Honorarios	6.159,91	0,00
Anticipo a Empleados	135,83	27,90
Anticipo a Terceros	306.104,25	113.855,54
Garantía de Arriendo	250,00	250,00
Total Pagos Anticipados	836.000,48	321.943,76

Los Anticipos a Terceros corresponden a valores entregados a los socios para gestiones del proyecto que se originaron en los años 2013 y 2014 que se han venido liquidando en este año, sus saldos corresponde a los siguientes:

Anticipo a Terceros	Valor
Ana Vargas	29.863,95
Víctor Panimboza	8.161,35
Luis Cuji	19.900,00
Carlos López	10.396,07
Carlos Escalante	22.234,17
Edison Panimboza	2.800,00
Luis Jácome	20.000,00
Darwin Rivera	500,00
Total Anticipo a Terceros	113.855,54

NOTA 3.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes muebles de propiedad de la compañía y sus movimientos al 31 de diciembre se presentan como sigue:

DETALLE	Año 2015	Movimiento	Año 2016
Muebles y Enseres	6.520,49	486,59	7.007,08
Equipo de Cómputo y Software	7.509,43	1.248,21	8.757,64
(-) Depreciación Acumulada	-7.531,10	-1.924,23	-9.455,33
Total Propiedad, Planta y Equipo	6.498,82	-189,43	6.309,39

NOTA 4.- GASTO PREOPERATIVO

Comprende las inversiones efectuadas en el proyecto denominado “Centro Comercial Paseo del Sur”, al cierre del año se presentan con los valores que siguen:

	Año 2015	Año 2016
Gasto Preoperativo	3.050.382,91	4.316.797,96
Total Gasto Preoperacional	3.050.382,91	4.316.797,96

NOTA 5.- PROVEEDORES

Las obligaciones por pagar a los proveedores de la compañía que tiene vencimientos menores a un año se presentan en balances al 31 de diciembre como sigue:

Proveedores no Relacionados	Valor
Hernández Guerra Soledad de Los Ángeles	40.353,77
Seguprie Cía. Ltda.	4.658,68
Pérez Freire Fausto Fabricio	3.637,53
Hormisur Conshorsur Cía. Ltda.	1.456,07
Corrales Veloz Olguer Oswaldo	7.412,35
Diacelec S.A.	71.918,08
Holcim Ecuador S.A.	63.105,46
Bagant Ecuatoriana Cía. Ltda.	2.172,80
Otros Proveedores de menor cuantía	1.083,18
Puruhaferret Cía. Ltda.	14.790,24
Chávez López Juan Aníbal	2.177,60
Suman	212.765,76

Los préstamos por pagar a los socios corresponden a los siguientes:

Prestamos de Accionistas Locales	Valor
Edison Panimboza	1.150,00
Carlos Escalante	7.500,00
Victor Panimboza	4.000,00
Edison Panimboza	1.000,00
Víctor Panimboza	3.000,00
Edison Panimboza	5.000,00
Suman	21.650,00

Los préstamos por pagar a terceros corresponden a la obligación con el señor Carlos López por el valor de US\$ 14.100.

NOTA 6.- ACREEDORES LABORALES

Los sueldos, aportes al IESS y beneficios sociales por pagar que vencen a corto plazo se presentan en balances como sigue:

	Año 2015	Año 2016
Aporte Personal IESS	839,80	7.677,62
Aporte Patronal IESS	1.079,75	9.871,25
Prestamos IESS por Pagar	0,00	134,92
Sueldos por Pagar	7.855,34	2.581,24
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	740,57	7.252,18
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	885,00	1.605,82
Vacaciones por Pagar	0,00	1.649,05
15% Participación Trabajadores	726,73	726,73
Total Acreedores Laborales	12.127,19	31.498,81

NOTA 7.-ACREEDORES FISCALES

Los impuestos por pagar al Servicio de Rentas Internas se presentan en balances con los saldos que se detallan:

	Año 2015	Año 2016
Retenciones Impuesto Renta por Pagar	5.463,26	5.463,26
Retenciones IVA por Pagar	6.145,10	6.145,10
Impuesto a la Renta por Pagar	1.134,33	1.134,33
Total Acreedores Fiscales	12.742,69	12.742,69

NOTA 8.- PASIVO NO CORRIENTE

Las obligaciones que la compañía tiene por pagar a los clientes por reservas de locales se presentan al cierre del año con los saldos que siguen:

	Año 2015	Año 2016
Acreedores Varios	3.952.772,08	4.368.982,08
Provisión para Jubilación Patronal	642,68	1.001,10
Provisión para Desahucio	933,77	1.186,76
Total Pasivo no Corriente	3.954.348,53	4.371.169,94

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

Acreedores Varios	Valor
Chacaguasay Yambay Alfonso	31.500,00
Calvache Iza Nelly Elisabeth	27.000,00
Santamaria Angelo Paolo	25.000,00
Díaz Vasco Luzgardia Bernardita	22.500,00
Porras Adan Rodrigo	21.250,00
Calvopiña Hinojosa William Leopoldo	20.500,00
Chancay Velasteguí Sebastián Alejandro	20.500,00
Chacón Claudio Gloria Mariana	20.000,00
Toasa Panchi María Lourdes	20.000,00
Maisanche Llundo Gloria Teresa	19.500,00
Albán Ortiz María Yolanda	19.000,00
Barrera Pinos Rosa Lucrecia	19.000,00
Chango Bonilla Edgar German	19.000,00
Llundo Maisanche Corina Alexandra	19.000,00
Taípe Toapaxi Cesar Mesías	19.000,00
Ocapana Catota Nelly Florencia	19.000,00
Méndez López Luis Humberto	18.500,00
Calvopiña Hinojosa William Leopoldo	18.000,00
Chusin Cuyo José Abelardo	18.000,00
Otros Acreedores con menor cuantía	<u>3.972.732,08</u>

Total Acreedores Varios 4.368.982,08

Los valores recibidos como Varios Acreedores corresponden a aportes para la adjudicación de locales comerciales por lo que deben considerarse como Anticipos de Clientes y 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 que: “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.”

Se presentan aproximadamente 50 personas que han aportado más del 2% del costo para la adjudicación de locales sin la suscripción de una promesa de compraventa por lo que no han cumplido con lo establecido en el segundo párrafo del literal c) del artículo dos del Reglamento de Funcionamiento de las compañías que realizan Actividad Inmobiliaria, considerando que van a dejar sin efecto esta adjudicación y solicitarán la devolución de su aporte, sin embargo este incumplimiento puede generar posibles sanciones por parte de las instituciones de control a futuro.

NOTA 9.- PATRIMONIO

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

	Año 2015	Año 2016
Capital Social	1.400,00	1.400,00
Reserva Legal	136,58	136,58
Pérdidas de Ejercicios Anteriores	-9.620,14	-9.620,14
Utilidad de Ejercicios Anteriores	764,09	2.625,11
Resultados del Ejercicio	1.831,05	0,00
Total de Patrimonio	-5.488,42	-5.458,45

NOTA 10.- CAUSAL DE DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Como se observa en la conformación del patrimonio, las pérdidas han superado en más del 100% el capital social, por lo que la compañía está en un causal de disolución según lo establece el numeral 5 del artículo 377 modificado por la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos la o el Superintendente o su delegado, podrá, de oficio, declarar disuelta una compañía cuando “5) La compañía tenga pérdidas que alcancen el 60% o más del capital suscrito y el total de las reservas;”

Además en el presente año no se han generado ingresos y la inversión en el Proyecto de Construcción denominado “Centro Comercial Paseo del Sur” ha sido limitada lo que hace presumir que no se pueda cumplir con el principio contable de empresa en funcionamiento, aunque con fecha 7 de septiembre del 2018 la compañía ante el doctor Juan Francisco Arboleda Orellana , Notario Sexagésimo Octavo del cantón Quito, celebra el Contrato

de Construcción con el Consorcio Paseo del Sur representado por el señor Antonio Bladimiro Minango Gonzalez por el valor de US\$ 17'702.196,19 para la entrega del proyecto totalmente terminado.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre el 31 de diciembre del 2016 hasta el cierre de nuestra auditoría no se han observado situaciones o movimientos que afecten la situación financiera y a los resultados de la compañía que en nuestra opinión deban ser revelados.