



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA
AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nuc. SC 576
Guayaquil y Sacre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel. 092 933 696 Email ate@andinanet.net
Ambato-Ecuador

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 tengan 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, auditoría 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, auditoría 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;

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 Reformativa 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

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

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera y su Reglamento

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal y su Reglamento.

3. AFILIACIÓN AL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD

La afiliación al Instituto de Seguridad Social se regula a través del Reglamento de Aseguramiento, Recaudación y Gestión de Cartera del Instituto Ecuatoriano de Seguridad publicado en la Edición Especial número 687 del Registro Oficial emitido el 15 de Agosto del 2016, que en la parte pertinente establece lo siguiente:

Artículo 3.- De la Afiliación.- Son sujetos de afiliación al Seguro General Obligatorio las personas que perciben ingresos por la ejecución de una obra o la prestación de un servicio físico o intelectual, con relación laboral o sin ella.

Artículo 52.- De la afiliación.- Son sujetos de protección del Seguro General Obligatorio los trabajadores sin relación de dependencia. El IESS registrará su entrada al Seguro General Obligatorio, desde el día en que efectúe la solicitud.

Para efecto de aportación al IESS el afiliado sin relación de dependencia establecerá el valor mensual equivalente a su remuneración; que, en ningún caso, podrá ser inferior al salario básico unificado vigente.

4. 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%
La 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%

5. ASPECTOS LABORALES

SALARIO BÁSICO UNIFICADO

Art. 1.- Del Salario Básico Unificado para el año 2018.- Fijar a partir del 1 de enero de 2018 el salario básico unificado del trabajador en general, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas y trabajadores de maquila; trabajadora o trabajador remunerado del hogar, operarios de artesanía y colaboradores de la microempresa en \$ 386,00 dólares de los Estados Unidos de América, mensuales.

RESOLUCION SOBRE LA CONTRATACIÓN DE LOS MANDATARIOS

El Servicio de Rentas Internas según resolución número NAC-DGECCGC14-00002 emitida en el Suplemento del Registro Oficial número 182 publicado el 12 de febrero del 2014 sobre la relación contractual de los representantes legales establece entre otras situaciones lo siguiente:

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.

“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.”

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, que se refieren a obligaciones con clientes y terceros relacionados y no relacionados. El reconocimiento inicial es a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se aplica para el cálculo de la provisión para cuentas incobrables el 1% sobre el saldo de los créditos otorgados en el año, sin que supere el 10% del total de la cartera

Cuando la política de recuperación de las obligaciones pendientes con los clientes de la compañía ha superado los plazos establecidos en la política se deberá efectuar el cálculo del deterioro de la cartera, efectuándose el registro contra la provisión por deterioro.

La compañía por el tipo de servicio que da mantiene una política de contado en su mayoría, en condiciones de crédito el plazo es 30 días sin generar recargo por retrasos.

Las obligaciones por cobrar de este grupo corresponden a aquellas que tienen vencimientos menores a doce meses.

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 al cerrar el año mantiene en balances recursos en efectivo y depósitos bancarios con los saldos que se detallan a continuación:

	Año 2017	Año 2018
Caja General	339,73	358,41
Banco Pichincha Cta. Cte. 2100011517	334,01	120,11
Banco Guayaquil Cta. Cte. 7561946	4,63	2.477,69
Coac Mushuc Runa Cta. 446000244416	60,06	60,06
Total de Efectivo y Equivalentes	738,43	3.016,27

El valor de la Coac Mushuc Runa no ha tenido movimientos desde el 23 de marzo del 2016, sin que se obtenga la certificación de su saldo.

NOTA 2.- PAGOS ANTICIPADOS

Los anticipos a proveedores, a partes relacionadas y al Servicio de Rentas Internas por impuestos se presentan en balances al 31 de diciembre como se detalla:

	Año 2017	Año 2018
Saldo a favor del IVA	209.083,60	217.614,54
Anticipo por Retención IVA	236,25	236,25
Anticipo Proveedores	5.000,00	8.700,00
Anticipos Varios	50,90	0,00



Anticipo a Terceros	77.505,54	164.198,39
Garantía de Arriendo	250,00	250,00
Total Pagos Anticipados	292.126,29	390.999,18

Los anticipos a proveedores corresponden a los siguientes:

Anticipos a Proveedores	Valor
Jiménez Panimboza Ángel Abel	5.000,00
Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A.	2.700,00
Mayorga Paredes Santiago Rodolfo	1.000,00
Suman	8.700,00

El detalle de los anticipos a terceros se presenta a continuación:

Nombres	Valor
Ana Vargas	12.963,94
Sr Luis Cuji	800,00
Carlos Escalante	16.767,79
Edison Panimboza	66,66
Luis Jácome	20.000,00
Darwin Rivera	500,00
Arq. Antonio Minango	113.100,00
Suman	164.198,39

El anticipo entregado al Arq. Antonio Minango corresponde al abono efectuado al Consorcio Paseo del Sur para la ejecución del proyecto denominado "Centro Comercial Paseo del Sur", del cual es representante legal.

NOTA 3.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los activos de este grupo y sus movimientos en el año se presentan al 31 de diciembre como se detalla:

BIENES	Año 2017	Variación	Año 2018
Muebles y Enseres	7.007,08	0,00	7.007,08
Equipo de Cómputo y Software	8.757,64	0,00	8.757,64
(-) Depreciación Acumulada	-11.123,21	-1.573,44	-12.696,65
Total Propiedad, Planta y Equipo	4.641,51	-1.573,44	3.068,07



NOTA 4.- GASTO PREOPERATIVO

Los valores invertidos en la construcción del proyecto “Centro Comercial Paseo del Sur” hasta el cierre del año se presenta con los saldos que siguen:

	Año 2017	Año 2018
Gasto Preoperativo	4.479.644,75	4.630.260,66
Total Gasto Preoperativo	4.479.644,75	4.630.260,66

NOTA 5.- PROVEEDORES Y ACREEDORES

Las obligaciones por pagar a los proveedores de la compañía, a terceros y a sus socios se presentan al 31 de diciembre como sigue:

	Año 2017	Año 2018
Proveedores no Relacionados Locales	5.296,66	15.778,56
Proveedores Relacionados Locales	0,00	1.072,97
Proveedores no Relacionados Nacionales	221.058,50	241.876,23
Préstamos por Pagar a Terceros	5.000,00	9.891,07
Prestamos de Accionistas Locales	21.650,00	1.150,00
Total Proveedores y Acreedores	253.005,16	269.768,83

El saldo con los proveedores no relacionados locales y nacionales corresponde a los siguientes:

Proveedores no Relacionados Locales	Valor
Rodríguez Gonzales Rafael Wilfrido	12.000,00
Peralta Vásquez Carlos Cristóbal	600,00
Guevara Gallegos Fausto Alfonso	1.178,57
Chávez López Juan Anibal	1.552,72
Duque Ordoñez Jorge Arturo	447,27
Proveedores no Relacionados Nacionales	
Hernández Guerra Soledad de los Ángeles	54.646,21
Veloz Castellano Clara Eugenia	149,85
Seguprie Cía. Ltda.	23.726,55
Pérez Freire Fausto Fabricio	3.637,53
Yasig Yasig Milton Alcides	468,20
Hormisur Conshorsur Cía. Ltda.	1.456,07
Corrales Veloz Olguer Oswaldo	7.412,35
Diacelec S.A.	71.864,77
Holcim Ecuador S.A.	63.105,46
Muela Colimba Segundo Ángel	304,00
Puruhaferret Cía. Ltda.	14.790,24
Yasmani Rodrigo Sánchez Elizalde	315,00
Suman	257.654,79

Se mantienen obligaciones con proveedores por más de dos años que son los que se detallan a continuación:

Proveedores	Valor
Hernández Guerra Soledad de los Ángeles	54.646,21
Pérez Freire Fausto Fabricio	3.637,53
Hormisur Conshorsur Cía. Ltda.	1.456,07
Corrales Veloz Olguer Oswaldo	7.412,35
Diacelec S.A.	71.864,77
Holcim Ecuador S.A.	63.105,46
Puruhaferret Cía. Ltda.	14.790,24
Seguprie Cía. Ltda.	23.726,55

Los administradores de la compañía manifiestan que el retraso en los pagos a los proveedores se ha dado por la paralización momentánea del avance del proyecto, explicándoles esta situación a los proveedores, comprometiéndose a cancelar las obligaciones progresivamente en el año 2019, observándose que con la compañía Diacelec S.A. se efectuó un acuerdo de conciliación en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito de la provincia de Pichincha que se encuentra dentro del proceso judicial No. 17230-2017-00864 para cancelar las obligaciones a partir del 15 de enero del 2019 hasta el 15 de diciembre del 2019, también con la compañía Holcim Ecuador S.A. se efectuó un convenio de pago el 15 de marzo del 2019 para cancelar las obligaciones pendientes hasta el 20 de diciembre del 2019.

Los préstamos por pagar a terceros corresponden a los siguientes:

Préstamos por Pagar a Terceros	Valor
Holguer Corrales	5.000,00
Gabriel Vargas	4.891,07
Suman	9.891,07

Las obligaciones con partes relacionadas son las siguientes:

Proveedores Relacionados Locales	Valor
Sr. Victor Panimboza	1.072,97
Prestamos de Accionistas Locales	
Escalante Proaño Carlos Rafael	470,00
Panimboza Naranjo Edison Israel	680,00

NOTA 6.- 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 2017	Año 2018
Aporte Personal IESS	4.174,79	674,84
Aporte Patronal IESS	5.367,56	451,10
Prestamos IESS por Pagar	877,07	563,54
Fondos de Reserva	132,21	384,21
Sueldos por Pagar	69.088,89	17.988,03
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	8.606,82	755,71
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	1.704,30	695,92
Vacaciones por Pagar	2.089,94	2.707,12
15% Participación Trabajadores	726,73	0,00
Total Acreedores Laborales	92.768,31	24.220,47

Se mantienen por pagar los sueldos de los señores Víctor Panimboza y Carlos Escalante, administradores de la compañía desde hace dos años por falta de liquidez.

NOTA 7.-ACREEDORES FISCALES

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

	Año 2017	Año 2018
Retenciones Impuesto Renta por Pagar	413,44	3.820,49
Retenciones IVA por Pagar	132,00	5.452,15
Total Acreedores Fiscales	545,44	9.272,64

NOTA 8.- 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 2017	Año 2018
Acreedores Varios	4.433.432,08	4.706.457,68
Provisión para Jubilación Patronal	1.343,85	1.483,39
Provisión para Desahucio	1.514,59	1.099,62
Total Pasivo no Corriente	4.436.290,52	4.709.040,69

En la cuenta Acreedores Varios se han registrado los pagos efectuados por personas que requieren separar un local comercial del “Centro Comercial Paseo del Sur” para su futura compra, sus saldos son los siguientes:

Acreedores Varios	Valor
Chacaguasay Yambay Alfonso	31.500,00
Calvache Iza Nelly Elisabeth	27.000,00
Díaz Vasco Luzgardia Bernardita	36.500,00
Porras Adán Rodrigo	21.250,00
Calvopiña Hinojosa William Leopoldo	50.000,00
Chancay Velastegui Sebastián Alejandro	20.500,00
Chacón Claudio Gloria Mariana	37.000,00
Toasa Panchi María Lourdes	72.910,00
Albán Ortiz María Yolanda	36.500,00
Barrera Pinos Rosa Lucrecia	19.000,00
Chango Bonilla Edgar German	19.000,00
Llundo Maisanche Corina Alexandra	19.000,00
Taipe Toapaxi Cesar Mesías	19.000,00
Ocapana Catota Nelly Florencia	25.000,00
Otros Acreedores con menor cuantía	4.272.297,68
Total Acreedores Varios	4.706.457,68

Se presentan al cierre de la auditoria 45 personas que han aportado más del 2% del costo del local que han separado pero que no han firmado la promesa de compra venta por lo que han incumplido lo establecido en el segundo párrafo del literal c) del artículo dos del Reglamento de Funcionamiento de las compañías que realizan actividad Inmobiliaria que en la parte pertinente establece que: "... 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."

NOMBRES	VALOR
Chusin Cuyo María Imelda	16.500,00
Sánchez Gavilanes Blanca Herminia	6.500,00
Méndez Narváez Hilda Esperanza	14.000,00
Méndez Narváez Hilda Esperanza	16.000,00
Ortiz Robles Carmen Magdalena	9.000,00
Ortiz Robles Carmen Magdalena	9.000,00
Navas Cuzco Nancy Fabiola	10.000,00
Pilamunga Tene Luz María	2.500,00
Ichina Remache Ángel Medardo	18.000,00
Palacios López Juliana Nayelly	15.000,00
Pullutaxi Lumbi Carmen Julia	9.500,00
Masabanda Tituaña Mayra Geovanna	9.000,00
Chisag Bombón Javier Orlando	2.500,00
Quisintuña Núñez Ángel Enrique	12.300,00
Cando Paucarima Silvia Mercedes	12.500,00



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel. 092 933 696 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

Cando Paucarima Silvia Mercedes	12.500,00
Cando Paucarima Silvia Mercedes	12.400,00
Sunta Anchaluiza Ana María	11.000,00
Paucar Muzo Iván Dario	9.500,00
Fernández Sisa Edison Fabricio	2.500,00
Ortiz Ortiz Jonny Carlos	2.500,00
Lozada Martínez Elvia	9.000,00
Herrera Orbea Lorena Del Pilar	10.500,00
Villacís Lozada Alexandra Karina	8.500,00
Guerrero Miranda Juan	2.500,00
Bacuy Tarco José Marcelo	3.000,00
Bacuy Tarco María Juana	3.000,00
Chango Laura Norma Rocío	6.500,00
Atupaña Cepeda Luis Pedro	2.500,00
Atupaña Chávez Eugenio	2.500,00
Espin Lopez Carlos Byron	7.500,00
Espinoza Chinchin Evelin Pamela	9.500,00
Chiliquinga Obando Nelly Yolanda	12.500,00
Galarza Chacón Pablo Fernando	9.000,00
Armijos Astudillo Gloria Teresa	12.000,00
Ocapana Puruncaja Segundo Feliciano	8.300,00
Ocapana Puruncaja Segundo Feliciano	9.580,00
Asimbaya Garcia Melisa Noemí	16.000,00
Soria Taipe Glenda Araseli	5.500,00
Guzñay Parco Ana Lucia	10.800,00
Hidalgo Cunalata Julio Cesar	9.000,00
Espín Ortiz Irma Narcisa	10.000,00
Villa Ushiña Lorena Alexandra	2.000,00
Chasiloa Bohórquez Ana Mercedes	11.000,00
Ocapana Puruncaja Segundo Juan	10.800,00
Suman	404.180,00

NOTA 9.- PATRIMONIO

El patrimonio de la compañía al cierre del año se presenta como sigue:

	Año 2017	Año 2018
Capital Social	1.400,00	1.400,00
Reserva Legal	136,58	136,58
Aporte Futura Capitalización	0,00	20.500,00
Pérdidas de Ejercicios Anteriores	-9.620,14	-9.620,14
Utilidad de Ejercicios Anteriores	2.625,11	2.625,11
Resultados del Ejercicio	0,00	0,00
Total de Patrimonio	-5.458,45	15.041,55



Hasta el año anterior las pérdidas acumuladas de la compañía superaban en más del 100% del capital social, por lo que se encontraba inmersa en lo establecido en el numeral 5 del artículo 377 modificado por la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos que manifiesta que 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;”, esta situación se ha corregido con la transferencia a aportes para futura capitalización de las obligaciones que la compañía mantenía con los socios , en espera de la capitalización de este aporte.

NOTA 10.- EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Se observa en este año pocos movimientos financieros invertidos en el proyecto al igual que los aportes que efectúan las personas como abonos a los locales comerciales separados, lo que hace a presumir que no se pueda cumplir con el principio contable de empresa en funcionamiento, lo cual se espera corregir con el Contrato de Construcción firmado con el Consorcio Paseo del Sur representado por el señor Antonio Bladimiro Minango González por el valor de US\$ 17'702.196,19 cuyo objeto principal es entregar el proyecto totalmente terminado, contrato celebrado ante el doctor Juan Francisco Arboleda Orellana , Notario Sexagésimo Octavo del cantón Quito el 7 de septiembre del 2018, sin embargo no se observa aún la reactivación del proyecto.