

"CRUZ VIVAS" CIA.LTDA.
RUC: 1891746403001

INFORME : AUDITORIA EXTERNA
AUDITOR INDEPENDIENTE : C.P.A. Dr. Alcívar Carrillo Yáñez
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO : No. 21.081
AUDITOR AUTORIZADO : RNAESC – 220
RUC. AUDITOR : 1800960088001
PERIODO : Enero a Diciembre de 2014
DOMICILIO DE LA EMPRESA : Barrio Mariscal Calle Atahualpa
entre Jacinto Dávila y Amazonas.

Ambato, 04 mayo del 2015.

"CRUZ VIVAS" CIA.LTDA.

CONTENIDO	PAG.
- Dictamen	3-4
- Estados de Situación Financiera Comparativos	5-6
- Estados de Resultados Comparativos	7
- Estados de Evolución del Patrimonio Comparativos	8
- Estado de Flujos de Efectivo	9-10
- Notas a los Estados Financieros	11-21
- Informe confidencial del Auditor Independiente	22-40

ABREVIATURA UTILIZADA:

USD	-	Dólar estadounidense
LTDA	-	Limitada
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
IRF	-	Impuesto Retención en la Fuente
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
LORTI	-	Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios y/o Administración de la compañía CRUZ VIVASCIA.LTDA.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la compañía CRUZ VIVAS CIA.LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la compañía CRUZ VIVAS CIA.LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros, no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la empresa. Una auditoría también comprende la evaluación de las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados excepto por lo descrito en las notas: 5, 6, 9, 11 y 12, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía CRUZ VIVAS CIA.LTDA, al 31 de diciembre del 2014 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2014, se emite por separado.

Ambato, 04 mayo del 2015.

Atentamente,



Dr. Alcívar Carrillo Yáñez
C.P.A. No. 21.081.
AUDITOR AUTORIZADO No. RNAE – SC – 220

CRUZ VIVAS CIA.LTDA. (1)
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVOS (2)
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

CUENTAS	NOTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO				
Caja	(3)	3.000,00	0,00	3.000,00
Bancos	(3)	35,84	26.426,90	-26.391,06
Inversiones	(3)	0,00	0,00	0,00
TOTAL EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		3.035,84	26.426,90	-23.391,06
ACTIVO EXIGIBLE				
Préstamos				
Importadora Cruz Vivas Cia Ltda	(4)	50.155,88	10.439,63	39.716,25
Arq. Juan Carlos Cruz	(4)	400,00	400,00	0,00
Arq. Juan Carlos y Jose Luis Cruz Vivas	(4)	928,32	6.113,48	-5.185,16
Arq. Maria Belén Cruz Vivas	(4)	5.300,00	5.000,00	300,00
Arq. Jose Luis Cruz Vivas	(4)	1.165,59	1.165,59	0,00
Total Préstamos		57.949,79	23.118,70	34.831,09
Anticipos Subcontratistas				
Jornales	(5)	0,00	2.101,08	-2.101,08
Lenin Valencia - Pintura	(5)	1.380,00	2.280,00	-900,00
Enrique Aguayo - Pintura	(5)	55.050,00	17.650,00	37.400,00
Nancy Morales - Puertas Madera	(5)	6.000,00	10.000,00	-4.000,00
Cecilia Castro-Madeca	(5)	1.500,00	0,00	1.500,00
Diego Vela - Electricidad	(5)	8.420,00	18.200,00	-9.780,00
Anibal Chacon - Plomeria	(5)	14.574,18	6.662,80	7.911,38
Signo Virtual - Diseño Publicidad	(5)	0,00	1.000,00	-1.000,00
Angel Guangasi M. - Ins. Ceramica	(5)	3.450,20	0,00	3.450,20
Margarita Albuja - Estructura Metalica	(5)	736,10	4.900,00	-4.163,90
Jesus Ramirez Piaum - Automatización	(5)	0,00	1.800,00	-1.800,00
Asytec-Ascensores	(5)	1.400,00	0,00	1.400,00
Ecuatran - Generador	(5)	50,00	0,00	50,00
Santiago Albuja - Leggos	(5)	5.208,15	54.000,00	-48.791,85
Marcelo Hernandez - Ventanas	(5)	0,00	18.000,00	-18.000,00
Fairis - Vidrio	(5)	0,00	23.634,26	-23.634,26
Total Anticipos Subcontratistas		97.768,63	160.228,14	-62.459,51
Anticipos Profesionales	(5)	1.913,20	0,00	1.913,20
TOTAL EXIGIBLE		157.631,62	183.346,84	-25.715,22
ACTIVO REALIZABLE				
Inventarios Terreno	(6)	61.618,51	103.386,76	-41.768,25
Construcciones Terminadas	(6)	57.098,86	0,00	57.098,86
Construcción en Curso				
Materiales de Manhattan	(6)	1.213.538,64	747.537,56	466.001,08
Mano de Obra Directa	(6)	323.641,66	248.005,59	75.636,07
Costos indirectos de Fabricacion	(6)	344.230,12	172.186,57	172.043,55
Gastos Administrativos	(6)	93.842,40	41.354,07	52.488,33
TOTAL REALIZABLE		2.093.970,19	1.312.470,55	781.499,64
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO				
Muebles y Enseres	(7)	3.775,47	3.625,91	149,56
Equipo de Oficina	(7)	1.315,71	1.315,71	0,00
Maquinaria y Equipo de Construcción	(7)	6.141,58	3.842,47	2.299,11
Maquinaria menor	(7)	3.911,47	3.847,04	64,43
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		15.144,23	12.631,13	2.513,10
Muebles y Enseres	(7)	-485,11	-111,30	-373,81
Equipo de Oficina	(7)	-175,43	-43,86	-131,57
Maquinaria y Equipo de Construcción	(7)	-881,98	-403,65	-478,33
Maquinaria menor	(7)	-778,18	-390,51	-387,67
TOTAL DEPRECIACIÓN ACUMULADA		-2.320,70	-949,32	-1.371,38
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		12.823,53	11.681,81	1.141,72
TOTAL ACTIVOS		2.267.461,18	1.533.926,10	733.535,08

ARQ. JOSÉ LUIS CRUZ
 GERENTE

ING. C.P.A. GABRIEL CUNACHI
 CONTADOR

CRUZ VIVAS CIA.LTDA. (1)
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVOS (2)
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

CUENTAS	NOTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
Proveedores	(8)	13.115,44	1.002,29	12.113,15
Obligaciones con empleados	(8)	10.427,63	2.820,11	7.607,52
Obligaciones con el IESS	(8)	1.408,21	2.431,42	-1.023,21
Retenciones fuente imp. A la renta	(8)	2.999,30	501,37	2.497,93
Sujeto pasivo agente retención IVA	(8)	665,53	109,19	556,34
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes	(8)	3.370,00	3.370,00	0,00
Anticipo clientes				
Gloria Vivas Dep. # 101	(9)	77.512,00	17.512,00	60.000,00
Edisón Andachi Dep # 102	(9)	3.000,00	0,00	3.000,00
Lorena Jerez / Julio Villa Dep # 103	(9)	17.000,00	0,00	17.000,00
Marco Toapanta Dep # 105	(9)	32.000,00	0,00	32.000,00
Gonzalo Revelo Dep. # 106	(9)	12.420,00	2.000,00	10.420,00
Isabel Reinoso Dep # 107	(9)	40.000,00	0,00	40.000,00
Andrea Vagas Dep #	(9)	34.000,00	0,00	34.000,00
Santiago Guevara Dep # 204	(9)	1.000,00	0,00	1.000,00
Carlos Juan Martinez Dep. # 207	(9)	46.024,00	9.024,00	37.000,00
Graciela Solís Dep. # 208	(9)	67.000,00	24.500,00	42.500,00
Paulina Solís Dep. # 303	(9)	10.350,00	0,00	10.350,00
Karina Poveda Dep. # 304	(9)	11.000,00	0,00	11.000,00
Alejandro Vela Dep. # 305	(9)	0,00	14.040,00	-14.040,00
Geovany Soria Dep. # 306	(9)	40.667,00	8.667,00	32.000,00
Orlando Aguirre Dep. # 307	(9)	37.000,00	0,00	37.000,00
Graciela Solís Dep. # 308	(9)	55.641,49	24.500,00	31.141,49
Jose Luis Cruz Dep. # 401	(9)	6.750,00	0,00	6.750,00
William Gavilanez Dep. # 407	(9)	53.500,00	0,00	53.500,00
Diego Vela Dep. # 408	(9)	20.000,00	20.000,00	0,00
Juan Carlos Cruz Dep. # 501	(9)	3.250,00	0,00	3.250,00
Jaqueline Silva Dep. # 507	(9)	48.000,00	21.000,00	27.000,00
Arq. Adriana Rea Dep. # 508	(9)	92.779,01	2.000,00	90.779,01
Total Anticipo clientes	(9)	708.893,50	143.243,00	565.650,50
TOTAL PASIVO CORRIENTE		740.879,61	153.477,38	587.402,23
PASIVOS NO CORRIENTES				
PRESTAMOS BANCARIOS	(10)	900.000,00	700.000,00	200.000,00
PRESTAMOS SOCIOS				
Arq. Jose Luis Cruz	(10)	140.905,51	184.963,34	-44.057,83
Arq. Jose Luis Cruz - Facturas	(10)	236.994,19	266.918,45	-29.924,26
Arq. María Belén Cruz Vivas	(10)	139.789,78	122.302,78	17.487,00
Arq. María Belen Cruz - Facturas	(10)	53.553,28	53.553,28	0,00
Arq. Jose Luis Cruz Vivas	(10)	20.000,00	20.000,00	0,00
Arq. Juan Carlos Cruz Vivas	(10)	32.710,89	30.710,89	2.000,00
TOTAL PRESTAMOS SOCIOS		623.953,65	678.448,74	-54.495,09
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.523.953,65	1.378.448,74	145.504,91
TOTAL PASIVO		2.264.833,26	1.531.926,12	732.907,14
PATRIMONIO				
CAPITAL				
CAPITAL SOCIAL	(11)	2.000,00	2.000,00	0,00
RESULTADO DEL PERIODO	(12)	627,93	0,00	627,93
TOTAL PATRIMONIO		2.627,93	2.000,00	627,93
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		2.267.461,19	1.533.926,12	733.535,07


 ARQ. JOSÉ LUIS CRUZ
 GERENTE


 ING. C.P.A. GABRIEL CUNACHI
 CONTADOR

CRUZ VIVAS CIA.LTDA. (1)
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - COMPARATIVOS (2)
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

CUENTAS	NOTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
INGRESOS				
INGRESOS OPERACIONALES				
Ventas de Inmuebles		85.000,00	0,00	85.000,00
INGRESOS NO OPERACIONALES				
Intereses		1.823,89	5.420,06	-3.596,17
TOTAL INGRESOS	(12)	86.823,89	5.420,06	81.403,83
COSTOS Y GASTOS				
Costo de Ventas		58.240,88	0,00	58.240,88
Gastos Administrativos		0,00	0,00	0,00
Sueldos y salarios		21.266,91	4.338,11	16.928,80
Bonos Administrativos		560,00	0,00	560,00
Aportes al IESS		2.388,91	438,07	1.950,84
Beneficios Sociales		3.739,26	643,88	3.095,38
TOTAL COSTOS Y GASTOS	(12)	86.195,96	5.420,06	80.775,90
RESULTADO DEL PERIODO	(12)	627,93	0,00	627,93



ARQ. JOSÉ LUIS CRUZ
 GERENTE



ING. C.P.A. GABRIEL CUNACHI
 CONTADOR

EMPRESA CRUZ VIVAS CIA. LTDA. (1)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (2)
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2014

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	GANANCIA PERIODO	TOTAL
Saldos al 31-dic.-2103	2.000,00	-	-	-	2.000,00
Aporte Socios	-	-	-	-	-
Retiro de los socios	-	-	-	627,93	627,93
Saldos al 31-dic.-2104	2.000,00	-	-	627,93	2.627,93



Arq. José Luis Cruz
GERENTE



Ing. C.P.A. Gabriel Cunachi
CONTADOR

CRUZ VIVAS CÍA. LTDA. (1)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO (2)
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	AÑO 2014
FLUJOS DE EFECTIVO POR	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Efectivo recibido de clientes	650.650,50
Efectivo pagado a socios, empleados y otros	-81.447,26
Otras Actividades de Operación	-811.452,58
Efectivo Neto provisto en actividades de operación	-222.249,34
FLUJOS DE EFECTIVO POR	
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Disminución en Inversiones	
Incremento en Propiedad Planta y Equipo	-1.141,72
Efectivo utilizado en actividades de inversión	-1.141,72
FLUJOS DE EFECTIVO POR	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones	200.000,00
Efectivo Provisto por Actividades de Financiamiento	200.000,00
Efectivo y equivalentes de efectivo neto	-23.391,06
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	26.426,90
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	3.036,84



ARQ. JOSÉ LUIS CRUZ
GERENTE



ING. C.P.A. GABRIEL CUNACHI
CONTADOR

CRUZ VIVAS CÍA. LTDA. (1)
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTO Y PARTIDA (2)
EXTRAORDINARIA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

<u>CONCEPTOS</u>	<u>AÑO 2014</u>
Utilidad netas antes de impuesto y partidas extraordinarias	627,93
Partidas de Conciliación entre la Utilidad y el Flujo del Efectivo Neto Provisto Por Actividades de Operación:	
Depreciación	1.371,38
Cambios Netos en Activos y Pasivos:	
Disminución en cuentas por cobrar	-34.831,09
Aumento en Anticipo Clientes	565.650,50
Aumento en Inventarios	-781.499,65
Aumento en Gastos Anticipados	32.591,23
Con la Administración Tributaria	3.054,27
Con el Personal e IESS	33.168,01
Aumento en cuentas por pagar comerciales	12.113,17
Disminución en gastos acumulados	-54.495,09
TOTAL	-224.248,65
Efectivo Neto Provisto por Actividades de Operación	-222.249,34



ARQ. JOSÉ LUIS CRUZ
GERENTE



ING. C.P.A. GABRIEL CUNACHI
CONTADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO 2014:

NOTA 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

ANTECEDENTES

La compañía "CRUZ VIVAS" CIA.LTDA., se constituye bajo leyes ecuatorianas, mediante Escritura de constitución, el 27 de enero del 2012, se constituyó ante el Notario Quinto del cantón Ambato, Dr. Hernán Santamaría Sancho y se inscribió en el Registro Mercantil del cantón Ambato, el 27 de febrero del 2012, la misma que se registrará por las disposiciones contenidas en la Ley.

DURACIÓN

La duración de la compañía será de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción del contrato en el Registro Mercantil. Este plazo podrá prorrogarse, disminuirse, disolverse antes del cumplimiento de conformidad a lo que determine sobre el particular la Ley de Compañías.

DOMICILIO

La compañía CRUZ VIVAS CIA.LTDA, es de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio principal en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua, pudiendo establecerse sucursales, agencias, representaciones y oficinas en cualquier lugar del país o del exterior.

OBJETO SOCIAL

La Compañía desarrollará las siguientes actividades:

1. La importación, exportación, construcción, comercialización, venta y/o arrendamiento de bienes inmuebles de cualquier tipo de material, sea natural o artificial.
2. Diseño, construcción, comercialización y mantenimiento de bienes inmuebles de cualquier tipo de material, sea natural o artificial.
3. La importación, exportación, construcción, comercialización, venta y/o arrendamiento de toda clase de materiales de construcción.
4. La prestación de los servicios de administración comercial, asesoría en el manejo y dirección de conjuntos habitacionales y/o Edificios de oficinas, tanto a nivel nacional como internacional.
5. La organización y realización de eventos relativos a la construcción,

- tales como: Cursos, Seminarios, Charlas, Conferencias, Reuniones y afines.
6. La realización de Marketing que comprenderá todo tipo de publicidad: Visual, Auditiva, Audiovisual y/o Electrónica.
 7. Mantenimiento, reparación, protección y tratamiento de bienes inmuebles de toda clase de implementos y maquinas que se utilizan en la construcción en general.
 8. La adquisición, uso, registro, enajenación y celebración de toda clase de negocios sobre todo tipo de derechos de autor, y de la propiedad industrial y/o intelectual relativa a la compañía, tales como marcas y lemas comerciales. Conceder o adquirir licencias sobre ellas, por cuenta propia o de terceros, sean nacionales o extranjeros. Adquirir, negociar, obtener en cualquier forma, solicitudes y títulos de todas las modalidades de propiedad intelectual, e industrial, asistencia técnica, tecnológica, y conceder o adquirir licencias sobre ellas, por cuenta propia o de terceros sean nacionales o extranjeros.
 9. El ejercicio de representaciones, mandatos, agencias, comisiones, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes y empresas, en general.
 10. El ser socia o accionista de cualquier otra persona jurídica, nacional o extranjera, cuyos objetivos sociales sean similares, y, en fin celebrará cualquier acto o contrato que fuere necesario y que tenga relación con su objeto social.
 11. La actuación como Agente o Representante de cualquier persona natural o jurídica nacional o extranjera, actuar como Mandataria o Apoderada, ejerciendo representaciones, mandatos o agenciamiento, para lo cual podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles o de comercio, permitidos por la ley, y.
 12. La realización de convenios incluyéndose de Asociación con compañías similares nacionales o extranjeras, con el propósito de participar en licitaciones de precios u ofertas en el país o en el extranjero.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

En resumen, las prácticas contables más significativas, utilizadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros; se basan en la acumulación y conforme a las Normas de Información Financiera como manda la Superintendencia de Compañías, en su Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre de 2008.

a) Preparación de los estados financieros

Los Estados Financieros de la Compañía se prepararon en moneda y dólares americanos, aceptada a nivel nacional; y el control se hizo con base a precios históricos vigentes a las fechas en que incurrieron las transacciones, bajo el sistema de devengado.

b) Bienes e Instalaciones

Sobre el Inventario y avalúos iniciales de su constitución, la Entidad registra los incrementos al costo y existe a la fecha, un anexo valorizado de los Activos Fijos.

c) Depreciación

Los activos sujetos a depreciación, se ha provisionado por el periodo 2014, según la tabla vigente y se aplica el método legal que está autorizado por el SRI.

Los porcentajes de depreciación aplicados son:

Muebles y Enseres	10%	en	10 años
Maquinaria y Equipo	10%	en	10 años
Equipo de Computación	33%	en	3 años

d) Ingresos Acumulados

La entidad registra ingresos por venta de departamentos terminados, lo cual se registra en forma acumulada.

e) Costos y Gastos

La Compañía genera costos y gastos por costos de materiales de construcción, gastos de personal, gastos de mantenimientos, depreciación de los activos fijos y otros gastos de operación.

f) Otros ingresos

Todos los demás ingresos son reconocidos y registrados cuando se efectúan las transacciones correspondientes, en forma específica corresponden a intereses generados por pólizas de inversiones colocadas en entidades del sistema financiero nacional.

g) Pagos al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS

Los aportes, préstamos y fondos de reserva del personal de empleados están siendo provisionados y cancelados oportunamente al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

h) Impuestos

La Entidad ha cumplido con todos los impuestos generados en el ejercicio fiscal, habiendo percibido, pagado y presentado razonablemente: el Impuesto a la Renta, el Impuesto al Valor Agregado (IVA), Retenciones en la Fuente RF, entre otros.

NOTA 3. FONDOS DISPONIBLES.

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
Caja	3.000,00	0,00	3.000,00
Bancos	35,84	26.426,90	-26.391,06
TOTAL EFECTIVOS Y EQ. DE EFECTIVO	3.035,84	26.426,90	-23.391,06

En el periodo examinado se realizó una inversión en la COAC Ambato por el valor de USD \$ 100.000,00, en un periodo desde el 28 de enero del 2014 hasta el 01 de abril del 2014.

La empresa receipta dinero de los clientes por concepto de pago de cuotas que presenta en la contabilidad como anticipos en venta de los departamentos de clientes.

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
ACTIVO EXIGIBLE			
Préstamos			
Importadora Cruz Vivas Cia Ltda.	50.155,88	10.439,63	39.716,25

Arq. Juan Carlos Cruz	400,00	400,00	0,00
Arq. Juan Carlos y José Luis Cruz Vivas	928,32	6.113,48	-5.185,16
Arq. María Belén Cruz Vivas	5.300,00	5.000,00	300,00
Arq. José Luis Cruz Vivas	1.165,59	1.165,59	0,00
Total Préstamos	57.949,79	23.118,70	34.831,09

Cuentas por cobrar a corto plazo.

NOTA 5. ANTICIPO CONTRATISTAS

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
Anticipos Subcontratistas			
Jornales	0,00	2.101,08	-2.101,08
Lenin Valencia - Pintura	1.380,00	2.280,00	-900,00
Enrique Aguayo - Pintura	55.050,00	17.650,00	37.400,00
Nancy Morales - Puertas Madera	6.000,00	10.000,00	-4.000,00
Cecilia Castro-Madeca	1.500,00	0,00	1.500,00
Diego Vela - Electricidad	8.420,00	18.200,00	-9.780,00
Anibal Chacón-Plomería	14.574,18	6.662,80	7.911,38
Signo Virtual - Diseño Publicidad	0,00	1.000,00	-1.000,00
Ángel Guangasi M. - Ins. Cerámica	3.450,20	0,00	3.450,20
Margarita Albuja - Estructura Metálica	736,10	4.900,00	-4.163,90
Jesús Ramírez Píam - Automatización	0,00	1.800,00	-1.800,00
Asytec-Ascensores	1.400,00	0,00	1.400,00
Ecuatran- Generador	50,00	0,00	50,00
Santiago Albuja-Leggos	5.208,15	54.000,00	-48.791,85
Marcelo Hernández- Ventanas	0,00	18.000,00	-18.000,00
Fairis- Vidrio	0,00	23.634,26	-23.634,26
Total Anticipos Subcontratistas	97.768,63	160.228,14	-62.459,51
Anticipos Profesionales	1.913,20	0,00	1.913,20
TOTAL EXIGIBLE	157.631,62	183.346,84	-25.715,22

Se evidenció que la empresa no ha venido formalizando mediante contratos la prestación de servicios de los proveedores, otorgando anticipos con el único respaldo de un egreso, donde en muchos de los casos carece de firmas de responsabilidad, así firma únicamente la persona que realiza el egreso en este caso el contador, sin que cuente con la firma del beneficiario.

Por otro lado no se exige en forma oportuna la entrega de los comprobantes de venta, en forma particular se menciona el caso del

proveedor Enrique Aguayo, que en el periodo 2014, se le otorga un total de 68 anticipos que suman un total de USD \$ 56.550,00, siendo presentadas tres notas de venta que suman un total de USD \$ 19.150,00, en los meses de enero y febrero del año 2014, justificando valores entregados en el periodo 2013, mientras que en la contabilidad se ajusta el anticipo el 31 de diciembre del año 2014, por lo que se concluye que las transacciones no se vienen registrando en forma oportuna, por lo mencionado se expresa una salvedad de opinión, hasta que se hagan los correctivos respectivos.

NOTA 6. REALIZABLE

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
ACTIVO REALIZABLE			
Inventarios Terreno	61.618,51	103.386,76	-41.768,25
Construcciones Terminadas	57.098,86	0,00	57.098,86
Construcción en Curso			
Materiales de Manhanttan	1.213.538,64	747.537,56	466.001,08
Mano de Obra Directa	323.641,66	248.005,59	75.636,07
Costos Indirectos de Fabricación	344.230,12	172.186,57	172.043,55
Gastos Administrativos	93.842,40	41.354,07	52.488,33
TOTAL REALIZABLE	2.093.970,19	1.312.470,55	781.499,64

La empresa havenido acumulando en las cuentas del rubro realizable las adquisiciones de materiales para la construcción de los departamentos, materiales que según versión del gerente no son almacenados por cuanto las adquisiciones se realizan para ser utilizados directamente en la construcción.

En la cuenta Construcciones Terminadas, la empresa registró el valor del costo de ventas, efectuado de manera empírica, aplicando un porcentaje de los costos, debiendo constar cuentas que controla los materiales empleados, la mano de obra y los costos indirectos de construcción, pasando por las construcciones en proceso.

Se acumula además en este rubro las cancelaciones de roles de pago tanto de mano de obra como administrativos, los mismos que no son tomados en cuenta al establecer el costo del bien terminado.

Por lo antes indicado expresamos una salvedad de opinión, hasta que se hagan los ajustes correspondientes.

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
Muebles y Enseres	3.775,47	3.625,91	149,56
Equipo de Oficina	1.315,71	1.315,71	0,00
Maquinaria y Equipo de Construcción	6.141,58	3.842,47	2.299,11
Maquinaria menor	3.911,47	3.847,04	64,43
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	15.144,23	12.631,13	2.513,10
Muebles y Enseres	-485,11	-111,30	-373,81
Equipo de Oficina	-175,43	-43,86	-131,57
Maquinaria y Equipo de Construcción	-881,98	-403,65	-478,33
Maquinaria menor	-778,18	-390,51	-387,67
TOTAL DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-2.320,70	-949,32	-1.371,38
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	12.823,53	11.681,81	1.141,72
TOTAL ACTIVOS	2.267.461,18	1.533.926,10	733.535,08

Los saldos de este grupo guardan conformidad con los saldos de los Estados Financieros, siendo el método utilizado para la depreciación el porcentual.

NOTA 8. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
CUENTAS POR PAGAR			
Proveedores	13.115,44	1.002,29	12.113,15
Obligaciones con empleados	10.427,63	2.820,11	7.607,52
Obligaciones con el IESS	1.408,21	2.431,42	-1.023,21
Retenciones fuente imp. A la renta	2.999,30	501,37	2.497,93
Sujeto pasivo agente retención IVA	665,53	109,19	556,34
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes	3.370,00	3.370,00	0,00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	31.986,11	10.234,38	21.751,73

Los saldos de este rubro guardan conformidad con los estados financieros y anexos respectivos.

NOTA 9. ANTICIPO CLIENTES

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
ANTICIPO CLIENTES			
Gloria Vivas Dep. # 101	77.512,00	17.512,00	60.000,00
ÉdisonAndachiDep # 102	3.000,00	0,00	3.000,00
Lorena Jerez / Julio Villa Dep # 103	17.000,00	0,00	17.000,00
Marco ToapantaDep # 105	32.000,00	0,00	32.000,00
Gonzalo Revelo Dep. # 106	12.420,00	2.000,00	10.420,00
Isabel Reinoso Dep # 107	40.000,00	0,00	40.000,00
Andrea Vagas Dep #	34.000,00	0,00	34.000,00
Santiago Guevara Dep # 204	1.000,00	0,00	1.000,00
Carlos Juan MartínezDep. # 207	46.024,00	9.024,00	37.000,00
Graciela SolisDep. # 208	67.000,00	24.500,00	42.500,00
Paulina SolisDep. # 303	10.350,00	0,00	10.350,00
Karina Poveda Dep. # 304	11.000,00	0,00	11.000,00
Alejandro Vela Dep. # 305	0,00	14.040,00	-14.040,00
Geovanny Soria Dep. # 306	40.667,00	8.667,00	32.000,00
Oriando Aguirre Dep. # 307	37.000,00	0,00	37.000,00
Graciela SolisDep. # 308	55.641,49	24.500,00	31.141,49
José Luis Cruz Dep. # 401	6.750,00	0,00	6.750,00
William GavilánezDep. # 407	53.500,00	0,00	53.500,00
Diego Vela Dep. # 408	20.000,00	20.000,00	0,00
Juan Carlos Cruz Dep. # 501	3.250,00	0,00	3.250,00
Jaqueline Silva Dep. # 507	48.000,00	21.000,00	27.000,00
Arq. Adriana Rea Dep. # 508	92.779,01	2.000,00	90.779,01
TOTAL ANTICIPO CLIENTES	708.893,50	143.243,00	565.650,50
TOTAL PASIVO CORRIENTE	740.879,61	153.477,38	587.402,23

Los saldos presentados en esta cuenta corresponden a los valores cancelados por los clientes bajo la figura de cuotas para el pago del bien inmueble, existiendo inconsistencias en los saldos presentados que han sido comparados con los anexos de los estados de cuenta individuales de cada cliente, es el caso particular de las adjudicaciones a los socios: departamento 401 al Arq. José Luis Cruz y el 501 al Arq. Juan Carlos Cruz, siendola diferencia un total de USD \$ 24.500,00.

DETALLE	BALANCES	ANEXOS	DIFERENCIA
José Luis Cruz Dep. # 401	6.750,00	17.250,00	10.500,00
Juan Carlos Cruz Dep. # 501	3.250,00	17.250,00	14.000,00
TOTAL	10.000,00	34.500,00	24.500,00

Por la suma presentada \$10.000,00 y no encontrando conformidad con los anexos que suman \$34.500,00, determinándose una diferencia \$24.500,00 expresamos una salvedad de opinión, hasta que se hagan los correctivos que el caso requiere.

NOTA 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
PASIVOS NO CORRIENTES			
PRESTAMOS BANCARIOS	900.000,00	700.000,00	200.000,00
PRESTAMOS SOCIOS			
Arq. José Luis Cruz	140.905,51	184.963,34	-44.057,83
Arq. José Luis Cruz – Facturas	236.994,19	266.918,45	-29.924,26
Arq. María Belén Cruz Vivas	139.789,78	122.302,78	17.487,00
Arq. María Belén Cruz – Facturas	53.553,28	53.553,28	0,00
Arq. José Luis Cruz Vivas	20.000,00	20.000,00	0,00
Arq. Juan Carlos Cruz Vivas	32.710,89	30.710,89	2.000,00
TOTAL PRESTAMOS SOCIOS	623.953,65	678.448,74	-54.495,09
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1.523.953,65	1.378.448,74	145.504,91
TOTAL PASIVO	2.264.833,26	1.531.926,12	732.907,14

La empresa mantiene tres obligaciones crediticias con el banco del Pacífico, las mismas que se vencen por los meses de mayo, junio y julio del año 2015, por lo tanto el saldo corresponde a obligaciones a corto plazo, sin embargo en este grupo también se incluyen los valores a largo plazo que son los préstamos a los socios.

NOTA 11. PATRIMONIO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
PATRIMONIO			
CAPITAL			
CAPITAL SOCIAL	2.000,00	2.000,00	0,00

RESULTADO DEL PERIODO	627,93	0,00	627,93
TOTAL PATRIMONIO	2.627,93	2.000,00	627,93
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	2.267.461,19	1.533.926,12	733.535,07

Se expresa una salvedad de opinión, por cuanto los resultados que presenta la contabilidad de la empresa con la presentación de los ajustes comentados en las anteriores notas con salvedades, darán lugar otros resultados.

NOTA 12. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Los saldos comparativos establecidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

CUENTAS	AÑO 2014	AÑO 2013	VARIACIÓN
INGRESOS			
INGRESOS OPERACIONALES			0,00
Ventas de Inmuebles	85.000,00	0,00	85.000,00
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Intereses	1.823,89	5.420,06	-3.596,17
TOTAL INGRESOS	86.823,89	5.420,06	81.403,83
COSTOS Y GASTOS			
Costo de Ventas	58.240,88	0,00	58.240,88
Gastos Administrativos			
Sueldos y salarios	21.266,91	4.338,11	16.928,80
Bonos Administrativos	560,00	0,00	560,00
Aportes al IESS	2.388,91	438,07	1.950,84
Beneficios Sociales	3.739,26	643,88	3.095,38
TOTAL COSTOS Y GASTOS	86.195,96	5.420,06	80.775,90
RESULTADO DEL PERIODO	627,93	0,00	627,93

La empresa no ha venido efectuando un adecuado control de costos, no existe una diferenciación de los tres elementos del costo, los parámetros utilizados para determinar el costo de ventas, se basan en las existencias de las adquisiciones presentes en la contabilidad, transacción que se realiza al término de la construcción del inmueble, en ningún momento se registra la salida de los materiales a una cuenta de Construcciones en Curso.

Se observó que el gerente está presente en la nómina de los empleados bajo el código de trabajo, por lo tanto los valores correspondientes a su remuneración corresponden a gasto no deducible.

La empresa no exige en forma oportuna la presentación de los comprobantes de venta, a todos sus proveedores, con lo cual está incumpliendo con la normativa tributaria respecto asustentar todos los costos y gastos.

Por otra parte se ha venido acumulando cuentas de resultados en el rubro del activo, por lo tanto los saldos presentados en las cuentas de costos y gastos en nuestra opinión carecen de razonabilidad.

Se expresa una salvedad de opinión, hasta que se hagan los ajustes respectivos.

NOTA 13. LOS ESTADOS DE LOS FLUJOS DEL EFECTIVO Y CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.

Los estados financieros de flujos del efectivo y evolución de los patrimonios fueron presentados razonablemente por la administración de la empresa
