

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 regirá 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 Cía.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. Maria 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 Piaum– 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 MartinezDep. # 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
Orlando 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 presentadosrazonablemente por la administración de la empresa
