

150742

Quito, 22 de Febrero del 2013

**DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA A LOS ESTADOS
FINANCIEROS DE LA COM
PAÑÍA INMOBILIARIA SOLVIVIENDA
PERIODO 1 DE ENERO AL 31 DE DIC. 2010**

Hemos examinado los balances generales de la compañía Inmobiliaria Solvivienda S.A., por el período antes indicado, considerando como período de transición para efecto de incursionar con las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el gobierno nacional a través de la solicitud de la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y naturalmente con el apoyo de las entidades de Control del país; y así también la auditoría a los estados de resultados, variación del Patrimonio Neto, el de flujo de efectivo y las notas a los estados financieros.

El contenido que reflejan los estados financieros son de responsabilidad de la administración de la empresa nuestra responsabilidad es expresar una opinión independiente sobre dichos estados financieros con base a nuestro examen de auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría de orden internacional. Como las NIC Normas Internacionales de Contabilidad y las NIIFs Normas Internacionales de Información Financiera. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros, comprende también la evaluación de las políticas contables utilizadas y las estimaciones relevantes hechas por la administración, con cifras de incrementos y disminución que permiten analizar ampliamente en la toma de decisiones para cuyo efecto se presenta el estudio bajo el esquema de estados comparados, así como, una evaluación de la presentación general de los estados financieros, por lo que consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la compañía de acuerdo con el período indicado anteriormente y los resultados de sus operaciones.

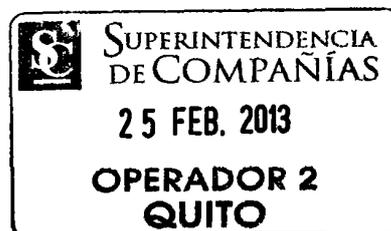
Muy Atentamente,



**C.P.A. Dr. Eladio Galarza T.
GERENTE DE EGATOL CIA. LTDA.**

**Registro Nacional de Auditores
Externos N°- SR.RNAE 324
De la Superintendencia de Compañías**

**Federación Nacional
De Contadores N° 3612**



INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADOS DE SITUACION RESUMIDOS Y COMPARADOS - 31 DIC 2.009 - 31 DIC 2.010
ANALISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

(Expresado en Dolares Americanos)

CUENTAS	% ANALISIS VERTICAL	ANALISIS ORIZONTAL				
		BALANCE AL 31/12/2010	BALANCE AL 31/12/2009	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE	
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE						
ACTIVO DIPONIBLE	NOTA 3					
Total Activo Disponible	38%	584,448.16	271,922.08	312,526.08	0.53	
ACTIVO EXIGIBLE	NOTA 4					
Total Activo Exigible	26%	389,045.91	364,550.63	24495.28	0.06	
ACTIVO REALIZABLE						
Total Activo Realizable	NOTA 5	4%	63,760.38	482,376.17	-418615.79	-0.87
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			1,037,254.45	1,118,848.88	-81594.43	-0.07
ACTIVO NO CORRIENTE						
Activo Fijo						
Total Activo no Depreciable Terreno			419,700.54	419,700.54	0.00	0.00
ACTIVOS fijos depreciables			67,134.82	59,088.06	8046.76	0.12
Total Activo Fijo	Nota 6	32%	486,835.36	478,788.60	8046.76	0.02
ACTIVO DIFERIDO	Nota 7	0%	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Activo Diferido			-	-	0.00	0.00
Otros Activos						
ACCIONES EN CONSULCREDITO	Nota 9		1.00	1.00	0.00	0.00
Total Otros Activos Varios			376.00	320.00	56.00	0.15
TOTAL ACTIVOS		100%	1,524,466.81	1,597,958.48	-73,491.67	-0.05

NOTA: Vease las notas que acompañan a los Estados Financieros

CUENTAS	% ANALISIS VERTICAL	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 31/12/2010	BALANCE AL 31/12/2009	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
PASIVOS					
PASIVO CORRIENTE	Nota 10				
TOTAL PASIVO	77%	1,218,186.82	1,487,571.31	-269384.49	-0.18
PATRIMONIO					
TOTAL PATRIMONIO	Nota 11				
TOTAL PATRIMONIO	10%	306,279.99	110,387.17	195,892.82	0.64
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	100.00%	1,524,466.81	1,597,958.48	-73491.67	-0.05

NOTA: Vease las notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS COMPARADOS 2009 - 2.010

(Expresado en Dolares Americanos)

		% ANALISIS VERTICAL	ANALISIS ORIZONTAL			
			BALANCE AL 31/12/2010	BALANCE AL 31/12/2009	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
INGRESOS						
Ventas Netas	nota 10	100.00%	3,619,948.02	4208778.9	-588,830.88	-14%
(-) Costo de Ventas		83.22%	3,012,507.59	3884403.48	-871,895.89	-22%
Utilidad - Pérdida Bruta			607,440.43	324,375.42	283,065.01	47%
GASTOS						
Gastos Administrativos			414,517.77	263971.49	150,546.28	36%
Gastos de Venta			1,399.00	5146	-3,747.00	-73%
Gastos Financieros						
Total Gastos		11.49%	415,916.77	269,117.49	146,799.28	35%
Utilidad en Operación			191,523.66	55,257.93	136,265.73	71%
Ingresos o Egresos no Operacionales						
Ingresos no operacionales			13,332.20	899.05	12,433.15	93%
(-) Egresos no operacionales			585.95	309.69	276.26	47%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES			12,746.25	589.36	12,156.89	95%
Utilidad Neta 2010		5.64%	204,269.91	55,847.29	148,422.62	73%

NOTA: VEASE LAS NOTAS QUE ACOMPAÑAN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADOS DE VARIACIONES DEL CAPITAL PERIODO 31 - DIC 2.009 - 31 DIC 2.010

(Expresado en Dolares Americanos)

Saldos al 31 diciembre 2009	Capital Pagado	Aportes Futura Capitalizacion	Utilidades Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Totales
Capital Pagado	160,230.00	799.58	56,245.31	-162,735.01	55,847.29	110,387.17
Aportes Futura Capitalización		0.00				0.00
Utilidades Acumuladas			47,470.20			47,470.20
Pérdidas Acumuladas						-47470.2
Utilidad del Ejercicio					204,269.91	204,269.91
Saldo al 31 de Diciembre 2010	160,230.00	799.58	103,715.51	-162,735.01	204,269.91	306,279.99

NOTA: VEASE LAS NOTAS QUE ACOMPAÑAN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en Dolares Americanos)

A.- FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES RECIBIDO DE CLIENTES	3,619,948.02
(+) OTROS INGRESOS CORRIENTES EN EFECTIVO O SUS EQUIVALENTES	13,332.20
(-) EFECTIVO O SUS EQUIVALENTES PAGADOS AL TRABAJO	947,919.55
(-) EFECTIVO O SUS EQUIVALENTES PAGADOS A PROVEEDORES, BIENES Y SERVICIOS	2,581,153.16
(-) INTERESES PAGADOS	585.95
(-) PRIMAS Y SEGUROS	21,175.90
(=) EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	82,445.66
B.- FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
(-) ADQUISICION DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	8,046.76
(-) ADQUISICIÓN DE SUCURSALES Y SUBSIDIARIAS	0.00
(+) VENTA DE ACTIVOS FIJOS	0.00
(=) EFECTIVO NETO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	8,046.76
C.- FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
EMISION DE ACCIONES	0.00
APORTE A FUTURAS CAPITALIZACIONES	0.00
(-) PAGO DE ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN	222,033.66
(=) EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	222,033.66
 = AUMENTO O DISMINUCION DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES (A+B+C)	 312,526.08
 (+) EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	 271,922.08
(=) EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	584,448.16

NOTA: VEASE LAS NOTAS QUE ACOMPAÑAN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- CONSTITUCION Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Escritura de Constitución de la Compañía Anónima INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.

Mediante escritura pública ante el Notario Dr. Marco vela Vasco de la Notaría Vigésima Primera del Cantón Quito, se protocoliza la Constitución de la Compañía INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A., el 8 de septiembre del 2003, compareciendo la Sra. Fabiola Matilde Santamaría coral y el Sr. Victor Hugo Jiménez Villavicencio, Presidente de la compañía "Santamaría & Jiménez Attarney Al Low Cía. Ltda."

El objeto de la compañía según sus estatutos, está que podrá dedicarse a: compra, venta, permutas, anticresis, arrendamiento, intermediación y correduría de propiedades, bienes raíces, con este propósito la compañía podrá actuar por si mismo o por cuenta de terceros podrá asociarse a personas naturales y jurídicas, excepto representaciones en el país o en el extranjero, instalar agencias, sucursales y representaciones en cualquier lugar del país o del exterior, en resumen ejercer todos los actos y celebrar todos los contratos permitidos por la ley que hagan relación con su objeto social.

Inscrita en el Registro Mercantil el 30-09-03 con el N°2960

Escritura Pública del 26 de Noviembre del 2007

Con el objetivo de asimilar la continuidad de vida jurídica de la Inmobiliaria Solvivienda S.A., debemos indicar que mediante Escritura Pública del 26 de noviembre del 2007. ante el Dr. Sebastián Valdiviezo Cueva, Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, comparecen a la celebración de la presente escritura en calidad de Gerente General. Representante legal de la compañía Inmobiliaria Solvivienda S.A., La Arquitecta Nancy Rivadeneira Troya.

Con fecha 01 octubre 2004, el fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano FCME fcpe compra el paquete accionario de los USD 800,00 que equivalen a 800 acciones de un dólar cada una.

El 14 de julio del 2006, el FCME vende una acción la misma que se encuentra registrada en el libro de acciones de accionistas.

En lo que corresponde a la Reforma del Estatuto y su Codificación contiene artículos como su denominación, domicilio, duración y Objeto, este último describe, en forma amplia y detallada 24 objetivos absolutamente del hacer profesional y Comercial de la Constructora Solvivienda.

En el capitulo segundo, Artículo Quinto, el Capital Social de la empresa será de USD160.230,00.

Del Artículo Sexto hasta el Vigésimo Tercero, trata de la integración de la Compañía, de las autoridades y directrices, así como la administración en general.

Escritura Pública del 23 de Septiembre del 2008

En la ciudad de San Pedro de Riobamba Capital de la Provincia del Chimborazo, República del Ecuador, con fecha 23 de septiembre del 2008, ante el Dr. Raúl Dávalos Maldonado Notario Primero del Cantón, se eleva a Escritura Pública la COMPRAVENTA OTORGADA por el FONDO DE CESANTIA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO (FCME.- fcepe a favor de INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. en el valor de USD240.000,00.

Este evento estuvo debidamente representado por el Presidente Ejecutivo profesor Juan José Castello León y por otra parte en Calidad de Comprador la Compañía Inmobiliaria Solvivienda S.A., debidamente representada por su Gerente General, Arquitecta Nancy Rivadeneira Troya, tal como se desprende de documentos habilitantes como actas, nombramientos, resoluciones de asambleas, entre otros.

En la cláusula de Antecedentes, se practica una descripción detallada del bien materia de la compra venta, con una superficie de 21.523 metros cuadrados, la ubicación y linderos de esta propiedad, especificando taxativamente que el valor del terreno es de USD240.000,00, concluyendo esta transacción para la Auditoría en la Cláusula de aceptación que dice "El vendedor, el Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano FCME fcepe, a través de su Presidente Ejecutivo así como el comprador la Compañía Inmobiliaria Solvivienda S.A., a través del Gerente General Arq. Nancy Amparo Rivadeneira Troya manifiestan que aceptan la presente por estar de acuerdo a sus intereses."

Para los Auditores consideramos a este instrumento legal que contiene disposiciones de la Ley de Compañías, tiene las condiciones suficientes para sus operaciones.

Nombramiento de autoridades

Presidente	Agosto 11 del 2009	Vigente
Gerente	Agosto 11 del 2009	Vigente

Calificación

La inmobiliaria es calificada como Entidad Técnica por el Ministerio de Desarrollo Urbano y vivienda, dirección provincial de Pichincha con el N° PI-06-055 de 3 de febrero del 2006.

Transferencia de Acciones

Mediante oficio s/n de 1 de marzo del 2004, la Compañía Santamaría & Jiménez Attorney at Low Cia. Ltda. Cesionaria transfiere 792 acciones nominativas ordinarias a favor del Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano "FCME".

De la misma manera procede la Sra. Fabiola Matilde Santamaría con 8 acciones con lo que el total de acciones es de 800 con un valor nominal de USD 1,00 que resultan los USD 800,00 que constituye el capital suscrito y pagado de la Inmobiliaria Solvivienda S.A..

Capitalización

Según acta del 29 de septiembre del 2005 de la comisión ejecutiva del Fondo de Cesantía del Ministerio Ecuatoriano, en el numeral 2.4 se trata sobre el rubro "Cuentas con Compañías Relacionadas no Liquidadas" y se manifiesta de la siguiente manera:

"Cuentas por cobrar con: accionistas, compañías relacionadas y otros, incluye 158,186.95 dólares, que corresponden al pago por diferentes conceptos realizados por el FCME por cuenta de la Inmobiliaria Solvivienda S.A. compañía de la cual el Fondo es su único accionista. Dichos pagos se los ha realizado desde el año 2003, sin que hasta la fecha hayan sido liquidados.

Resolución

Hasta octubre del 2005, se resolverá realizar el incremento de capital a Solvivienda por el indicado valor. La administración contable, en razón de lo indicado, en el ejercicio económico del 2005, contabilizar al rubro aportes para futura capitalización la cantidad indicada, más 2,042.63 en base a la compensación de créditos por el monto de 160,229.53.

Nueva Instrumentación Legal de la Compañía

Siguiendo nuestro programa de auditoría, solicitamos información sobre el nuevo aumento de capital, calificación y reforma de estatutos de la Inmobiliaria.

Efectivamente, mediante escritura pública de 3 de abril del 2007, se está realizando el trámite de instrumentación legal, ante la Notaría Vigésima cuarta del cantón Quito del notario Sr. Sebastián Valdivieso Cueva.

Se elevará el capital pagado de 800,00 a 104,200,00 que deberán ser tomados de la cuenta existente de aportes a futura capitalización.

Los objetivos de la compañía están ampliamente descritos en el Artículo cuarto de la escritura pública, llegando a 24 sub objetivos que representa una excelente gama de labores que puede incursionar la compañía.

Actas de las Juntas Generales de Accionistas de la Compañía Inmobiliaria Solvivienda S.a., celebradas en las siguientes fechas:

15-02-05 Acta N°1; 30-10-03 Acta N°2; 15-04-04 Acta N°3; 27-01-05 Acta N°4; 15-04-05 Acta N°5

Acta N°1.- Orden del Día: Nombramiento de Presidente Juan José Castello;

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nombramiento del Gerente Nancy Rivadeneira.

- Acta N°2.- Orden del Día: Nombramiento de Directorio
Nombramiento del Comisario, varios nombres ver el acta;
MSc. Juan Martínez
- Acta N°3.- Informe del Gerente General;
Informe de Comisario;
Aprobación de balances.
- Acta N°4.- Nombramiento de nuevos Comisarios, Econ. Vicente Moreno
- Acta N°5.- Informe del Gerente General;
Informe de Comisario;
Aprobación de Estados Financieros;
Aumento de Capital y Reforma de Estatutos

Conocemos que todos los puntos de la Orden del Día, fueron cumplidos en su oportunidad.

En vista de que la administración no encontró el acta del 2006, se aprecia que los estados financieros de este año no fueron conocidos.

Actas del Directorio de la Compañía Inmobiliaria Solvivienda S.a., celebradas en las siguientes fechas:

Escritura Pública del 26 de Noviembre del 2007

Con el objeto de asimilar la continuidad de la vida jurídica de la inmobiliaria Solvivienda S.A., debemos indicar que mediante Escritura Pública del 26 de noviembre del 2007. Ante el Dr. Sebastián Valdiviezo Cueva, Notario Vigésimo Cuarto del cantón Quito, comparecen a la celebración de la presente escritura pública en calidad de Gerente General. Representante legal de la compañía Inmobiliaria Solvivienda S.A. la Arquitecta Nancy Rivadeneira Troya para que se eleve a escritura pública de aumento de capital codificación y reformas de estatutos de compañía inmobiliaria solvivienda S.A., misma que fue aprobada mediante resolución Nro. 08.Q.U.000735 de la intendencia de compañías de Quito el 5 de marzo del 2008 suscrita por el Dr. Gonzalo Merlo Pérez y fue inscrita en el Registro Mercantil bajo el Nro. 1210 de 22 de abril del 2008.

Con fecha 1 de octubre del 2004, el Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano FCME fepc compra el paquete accionario de los USD 800 acciones de un dólar cada una.

El 14 de julio del 2006 el FCME vende una acción la misma que se encuentra registrada el libro de acciones y accionistas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

En lo referente a la reforma del estatuto y su codificación contiene artículos como su denominación, domicilio, duración y objeto, este último describe, en forma amplia y detallada 24 objetivos absolutamente del hacer profesional y comercial de la Inmobiliaria Solvivienda S.A.

En el capítulo segundo, artículo Quinto, el capital Social de la empresa será de USD.160.230,00.

Del artículo Sexto hasta el Vigésimo Tercero, trata de la integración de la compañía, de las autoridades, y directrices, así como la administración en general.

Para los Auditores consideramos a este instrumento legal que contiene disposiciones de Ley de Compañías, tiene las condiciones suficientes para sus operaciones.

Escritura pública del 23 de septiembre del 2008.

En la ciudad de San Pedro de Riobamba Capital de la Provincia del Chimborazo, República del Ecuador, con fecha 23 de septiembre del 2008, ante el Dr. Raúl Dávalos Maldonado Notario Primero del Cantón, se eleva a escritura pública la COMPRAVENTA de un terreno OTORGADA por el FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO (FCME.- fcpc) a favor de INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A en el valor de USD.240.000,00.

Este evento estuvo debidamente representado por su presidente Ejecutivo profesor Juan José Castello León y por otra parte en calidad de comprador la compañía Inmobiliaria Solvivienda S.A. debidamente representada por su Gerente General Arq. Nancy Rivadeneira Troya, tal como se desprende de los documentos habilitantes como actas, nombramientos, resoluciones de asambleas, entre otros.

En la cláusula de antecedentes, se practica una descripción detallada del bien materia de la compra venta, un terreno con una superficie de 21.523 metros cuadrados, la ubicación y linderos de esta propiedad están especificadas taxativamente en esta cláusula, además, el valor del terreno es de USD. 240.000,00concluyendoesta transacción para la auditoría en la clausula de aceptación dice "El vendedor, el Fondo de cesantía del Magisterio Ecuatoriano FCME fcpc a través de su presidente Ejecutivo así como el comprador la compañía Inmobiliaria Solvivienda S.A., a través de su gerente General Arq. Nancy Amparo Rivadeneira Troya manifiestan que aceptan la presente por estar de acuerdo a sus intereses".

NOTA 2 POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

- 2.1 Las Políticas y práctica Contable que están consagradas en las "NIC" Normas Internacionales de Contabilidad y las NIFFs como Normas Internacionales de Información Financiera, son puestas en vigencia, primero por Resolución FNCE Federación Nacional de Contadores el 22 de febrero de 2006 y en el mismo año por el Gobierno Nacional del Ecuador a pedido de los diferentes organismos de

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Control del estado, para los Contadores y Auditores especialmente la Resolución de la Superintendencia de Compañías N° 06.A.ICJ.004 de 21 de agosto del 2006, constituye un mandato los procedimientos al ser aplicados.

Como premisa es importante destacar que estas Normas encierran principios éticos y morales que debemos los profesionales que realizamos gestión sobre estas materias, cubrir el MARCO CONCEPTUAL de: Comprensión, relevancia, fiabilidad y comparabilidad en todo acto que abarque el hacer contable y de información presentada en los Estados Financieros. "EEFF". más aún son los ATRIBUTOS que hacen útil, para los usuarios, la información suministrada en los EEFF, como: sea fidedigna, neutral y objetiva, prudente y completa.

Por lo tanto las políticas y prácticas Contables asumidas en estas normas, requieren que la administración realice estimaciones con el propósito de determinar la evaluación y sustentación de partidas que forman parte de las EEFF, incluyendo en determinadas normas el criterio de valor razonable.

Así también debemos estar concientes de la obligatoriedad de dar cumplimiento a los preceptos establecidos en las leyes nacionales, como: Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario Interno, Seguro social, Código de Trabajo y otros instrumentos legales que tiene que ver con el ejercicio profesional.

Para una completa comprensión de la aplicación de las NIC, la auditoría ha puesto a consideración de la Administración Contable el Balance (Hoja De Trabajo) en el que se han incluidos los ajustes contables del ejercicio económico del 2010 de acuerdo con las normas conceptuales que se han considerado atinentes.

Entre los ajustes que tiene suma importancia esta el que se refiere a la Compra del Terreno en Riobamba.

Como hemos observado anteriormente, insistiremos las veces que sean necesarias el país tiene una legislación que mientras exista los Contadores y los Auditores tenemos que dar fiel cumplimiento a todo aquello que se refiera al ámbito Contable. Efectivamente a razón de lo expuesto y que tiene que ver con el indicado terreno que se ha contabilizado en USD419.700,54 con base a un convenio privado entre el FCME y la Inmobiliaria Solvivienda S.A., la Auditoría, sujetándose a la normativa prevaleciente en el país solicita se haga el ajuste en la suma de USD179.700,54 para que quede un saldo de USD240.000,00 que es relevante por existir una Escritura Pública únicamente por esa cuantía.

Por lo tanto para dar cumplimiento a cualquier incremento de valor en terrenos, se deberá pagar los impuestos sobre los gananciales de la diferencia, y fundamentalmente, en nuestro criterio deberá reformarse la Escritura Pública.

2.2 Prácticas Contables

2.2.1 Debemos asegurar que Inmobiliaria Solvivienda S.A., como empresa joven, demuestra un sentido optimista de una compañía en marcha hacia el futuro. Para iniciar con su período de transición, se está tomando la norma N°1 Presentación de los EEEFs y la norma N°8 con énfasis en las políticas contables, y naturalmente la norma N°11 que trata de la norma de la Construcción en la que se viene aplicando el método de AVANCE de OBRA en toda la realización del proceso contable.

2.2.2 Se viene aplicando la base Contable del devengo.

Se asume la importancia que significa el costo Histórico cuando los activos se registran por el importe de efectivo o por el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio, los pasivos se registran por el valor del producto recibido.

Hemos ejemplarizado unos pocos ingredientes del gran universo que representan los conceptos profesionales con que cuentan las NIC y las NIIFs.

2.2.3 Añadiremos otras prácticas contables que la contabilidad de la Compañía aplica normalmente, son las siguientes:

Ingresos por Ventas

Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes.

Caja y sus Equivalentes

Representa el efectivo disponible, saldos en bancos y valores a corto plazo altamente líquidos después de aplicar los correspondientes arqueos de caja y conciliaciones bancarias.

Provisión para Cuentas Incobrables

Las compañías deben provisionar un monto anual para constituir una reserva y cubrir eventuales incobrabilidades de cuentas por cobrar clientes, esta provisión de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno se debe determinar sobre los saldos al cierre del ejercicio de los créditos concedidos en el período. El saldo acumulado de la provisión no debe superar al 10% de la cartera comercial vigente.

Valuación de Inventarios.

Al 31 de diciembre de cada año los inventarios de materias primas, productos en proceso y productos terminados se encuentran valuados al costo promedio, el mismo que no excede el costo de mercado.

Gastos e Impuestos Anticipados

Corresponde principalmente seguros prepagados por los bienes de la compañía, los que se devengan en un período de doce meses o de acuerdo al tiempo de cobertura de cada póliza, se incluye además los anticipos del impuesto a la renta como las retenciones efectuadas por clientes en ventas a éstos, los cuales se liquidan con el impuesto a la renta causado.

Valuación de Activos Fijos

Al costo de adquisición. El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo al método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para muebles y enseres y equipos de oficina, equipo y maquinaria, e instalaciones, 20% para vehículos, equipo electrónico y software el 33% y para edificios de acuerdo a las tablas porcentuales para este efecto.

ACLARATORIA:

Las notas a los Estados Financieros hemos considerado pertinente que el análisis y comentarios se realicen en los balances del período 31 de diciembre 2010, por ser la fecha de corte del presente análisis.

También debemos dejar constancia que los estados financieros de cada ejercicio económico contractual de la auditoría han sido preparados bajo el criterio de Estados Comparados con cifras absolutas y relativas con los incrementos o disminuciones que se presentan, estos serán analizados y comentados en el informe de Gerencia.

NOTA 3.- ACTIVO DISPONIBLE

De acuerdo a pruebas de cumplimiento, la auditoría ha verificado en forma secuencial los ingresos y egresos del activo disponible por medio del análisis entre: registros contables como el libro mayor de bancos, los estados bancarios entregados mensualmente por las entidades financieras y las conciliaciones bancarias.

Los recursos monetarios ubicados contablemente en el activo disponible están representados de la siguiente manera:

(Expresado en Dólares Americanos)

C U E N T A S	%	ANALISIS ORIZONTAL			
		ANALISIS VERTICAL	BALANCE AL 31/12/2010	BALANCE AL 31/12/2009	INCREMENTO DISMINUCION
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
ACTIVO DISPONIBLE	Nota 3				
CAJAS					
Caja Chica AD Quito			140,00	140,00	- 0%
Fondo Rotativo			500,00	500,00	0 38%
TOTAL CAJAS	0%		640,00	640,00	- -33%
BANCOS LOCALES					
Banco del Pichincha CTA. CTE. 30485960-04			239,15		1.600,04 100%
Banco del Pichincha Fondos Construcción			0,00	241.000,00	26.075,77 -12%
Banco Pichincha Obra Manta			254300,26	30.282,08	79.817,53 72%
Total Banco Locales			583808,16	271.282,08	187.557,05 41%
Total Activo Disponible	31%		584.448,16	271.922,08	312.526,08 54%

El estudio de los estados financieros comparados emitidos por la Auditoría Externa permiten al interpretador de éstos un significativo entendimiento sobre saldos de la cuenta y fundamentalmente los incrementos y disminuciones, para la toma de decisiones.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 4.- ACTIVO EXIGIBLE

CUENTAS	%	ANALISIS ORIZONTAL				
		ANALISIS VERTICAL	BALANCE AL 31/12/2010	BALANCE AL 31/12/2009	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
ACTIVO EXIGIBLE	Nota 4					
Cartera Clientes Servicios			5.057,22	200,00	4.857,22	96%
Anticipos a Proveedores			161.817,72	182.227,90	20.410,18	-11%
Crédito Tributario			175.477,15	170.434,40	5.042,75	3%
Anticipos a Empleados - Trabajadores			8.676,59	8.328,33	348,26	4%
Anticipo Impuesto a la Renta			31.742,23	0,00	31.742,23	100%
Anticipos a Fiscalizadores y otros			6.275,00	3.360,00	2.915,00	46%
Total Activo Exigible	26%		389.045,91	364.550,63	24.495,28	6%

Del presente análisis se puede extraer que los rubros más significativos por su cuantía están en la sub cuenta Proveedores y fundamentalmente en la sub cuenta Crédito Tributario, llegando al 31- dic-2010, a la cantidad 175.477,15 que representa un incremento del 3%, y es el 6% del total del activo exigible.

Como es cuenta que puede presentar problemas negativos para la compañía, hemos recomendado que la administración contable – financiera, esté solicitando la devolución del crédito tributario que tiene derecho la Compañía Inmobiliaria en razón del monto y el tiempo transcurrido.

NOTA 5.- ACTIVO REALIZABLE

CUENTAS	%	ANALISIS ORIZONTAL				
		ANALISIS VERTICAL	BALANCE AL 31/12/2010	BALANCE AL 31/12/2009	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
ACTIVO REALIZABLE	Nota 5					
Construcciones en Proceso Obras Varias						
Mano de obra			1.039,66	2.944,94	121.706,44	-89%
Materia Prima			10.755,66	10.993,38	301.991,45	-87%
Costos Indirecto de Construcción			379,05	1,05	5.082,10	100%
Subtotal			12.174,37	13.939,37	418.615,79	-87%
Construcciones En Proceso el Condado						
Mano de Obra			13.580,53	133.381,69	119.801,16	-90%
Materia Prima			33.301,38	335.055,11	301.753,73	-90%
Costos Indirectos			4.704,10	0	-	-
Subtotal			51.586,01	468.436,80	416.850,79	-89%
Total Activo Realizable	4%		63.760,38	482.376,17	418.615,79	-87%

Del presente estudio se puede concluir que las Construcciones en proceso, tuvo un interesante desarrollo durante el año 2009 que llega a una inversión de USD482.876,17

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

con un incremento que se constituye en el 87% frente a la inversión del ejercicio 2010. En donde ya se concluye el programa San Enrique de Velasco

NOTA 6.- ACTIVO FIJO

Los activos fijos de la compañía están registrados al costo histórico y sus correspondientes depreciaciones, en razón de la vida útil de los mismos.

De la verificación del inventario, no se presentaron razones que sean necesarias revelar.

En nuestro criterio los saldos presentados en el estado y financiados al 31-12-10, se ajustan a la realidad explicada en la Nota 2.

C U E N T A S	% ANALISIS VERTICAL	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 30/09/2010	BALANCE AL 31/12/2009	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
ACTIVO NO CORRIENTE	Nota 6				
Activo Fijo					
Activo Fijo no Depreciable Terreno		419.700,54	419.700,54	0,00	-0%
Total Activo no Depreciable		419.700,54	419.700,54	0,00	-00%
Activo Fijo Depreciable					
Propiedad Planta y Equipo		108.274,68	87.694,08	20.580,60	19%
(-) Depreciación Acumulada		41.139,86	28.606,02	12.533,84	30%
Total del Activo Fijo Depreciable		67.134,82	59.088,06	8.046,76	12%
Total del Activo Fijo	32%	486.835,36	478.788,60	8.046,76	2%
Inversiones en Empresas					
Acciones Consulcrédito		1,00	1,00		0%
Total Activo No Corriente	19%	486.836,36	478.789,60	8.046,76	2%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 7.- ACTIVO DIFERIDO

En esta cuenta han sido debitados todos aquellos valores que con criterio contable financiero, permiten las leyes y normas contables ir amortizando con cuotas anuales hasta cinco años.

Dentro de los procesos administrativos contables y de la toma de decisiones, se aprecia que concluyeron los gastos pre-operacionales a través de las amortizaciones.

CUENTAS	% ANALISIS VERTICAL	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 31/12/2010	BALANCE AL 31/12/2009	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
ACTIVO DIFERIDO	Nota 7				
Gastos Diferidos		91.366,43	91.366,43		0%
Menos Amortización Acumulada		91.366,43	91.366,43		0%
<u>Total Activo Diferido</u>	0%	-	-	-	
<u>Otros Activos</u>					
Activos otros		376,00	320,00	56	0%
<u>Total otros activos</u>		376,00	320,00	56	15%

NOTA 8.- CUENTAS DEL PASIVO

CUENTAS	% ANALISIS VERTICAL	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 31/12/2010	BALANCE AL 31/12/2009	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
PASIVOS					
PASIVO CORRIENTE	Nota 8				
Obligaciones Bancarias		187.293,95	84.792,87	102.501,08	55%
Cuentas por Pagar Proveedores			69.635,43	69.635,43	-100%
Cuentas por Pagar		518.961,74	774.352,09	255.390,35	-33%
Obligaciones Laborales		8.787,71	7.914,51	873,20	10%
Obligaciones con el IESS		17.777,69	20.896,29	3.118,60	-15%
Obligaciones Tributarias		25.344,06	66.358,45	41.014,39	-62%
Total Cuentas por pagar y Obligaciones	49,73%	758.165,15	1.023.949,64	265.784,49	-26%
Obligaciones con Accionistas		460.021,67	463.621,67	3600,00	-1%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	79,91%	1.218.186,82	1.487.571,31	-269.384,49	-18%

Las cifras comparadas entre los parámetros indicados, se aprecia que la Compañía ha reducido sus compromisos de pago, en el 18%, esto da a entender que los recursos monetarios fluyeron con mayor celeridad que han permitido cumplir con prolijidad las obligaciones del pasivo. En todo caso es preocupante por su cuantía el saldo deudor que se mantiene, por lo que, estamos sugiriendo en el Informe de Gerencia posible solución a corto plazo.

NOTA 9.- DEL PATRIMONIO

Resumiendo el histórico de los estados financieros auditados, podemos indicar que luego de los respectivos estudios de las cuentas que sustenta el patrimonio de la compañía, se debe indicar que se ha seguido el proceso contable bajo la norma de consistencia, es decir en razón de los resultados operativos de la compañía y bajo el sistema de compensación de créditos es de 160.229,00.

Conforme han pasado los años la Administración ha tenido la prolijidad de que sus activos se registren al valor histórico, se han amortizado prudentemente y de acuerdo a las normas, se ha evitado inflar activos y con su trabajo viene cumpliendo el pago de sus obligaciones, amortizando pérdidas anteriores y proporcionando réditos que se pueden apreciar en el siguiente estudio del Capítulo Patrimonio, Cuenta Utilidades Acumuladas.

CUENTAS	%	ANALISIS ORIZONTAL				
		ANALISIS VERTICAL	BALANCE AL 31/12/2010	BALANCE AL 31/12/2009	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
PATRIMONIO						
	Nota 9					
Capital Suscrito y Pagado		160.230,00	160.230,00	-	0%	
Aportes Futura Capitalización		799,58	799,58	-	0%	
(+) Utilidad Acumulada		103.715,51	56.245,31	47.470,20	46%	
(-) Pérdidas Acumuladas		162.735,01	162.735,01	-	0%	
(+) Utilidades del Ejercicio		204.269,91	55.847,29	148.422,62	73%	
TOTAL PATRIMONIO		20,08%	306.279,99	110.387,17	195.892,82	64%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		100,00%	1.524.466,61	1.597.958,48	128.257,56	-8%

NOTA 10.- ESTADOS DE RESULTADOS

Los estados de resultados en su proceso de información, están representados por los siguientes resultados

		Valores Relativos	Valores Absolutos
INGRESOS			
Ventas Netas	Nota 10	100,00%	3'619.948,02
(-) Costo de Ventas		83,22%	3'012.507,59
Utilidad - Pérdida Bruta			607.440,43
GASTOS			
Gastos Administrativos			414.517,77
Gastos de Venta			1.399,00
Total Gastos		11,49%	415.916,77
Utilidad en Operación			191.523,66
Ingresos o Egresos no Operacionales			
Ingresos No operacionales			13.332,20
Gastos No Operacionales			585,95
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES			12.746,25
Utilidad Neta		5,64%	204.269,91

El presente estudio resumido con respecto al estado de resultados que presenta la Administración, tiene por objeto demostrar en forma simplificada antecedentes que son cuantificados con facilidad para la toma de desiciones. Por lo que se deben considerar los siguientes aspectos:

El costo de Ventas representa en términos relativos el 83.22%, es decir es alto tomando en cuenta que se han ejecutado varios proyectos sociales de vivienda especialmente el de San Enrique de Velasco en el sector del Condado.

Los gastos generales que constituyen el 11.49% sobre el monto de ventas netas, es decir del 100%, por último la utilidad es del 5.64%

A pesar de lo indicado, en los últimos años ha producido réditos que están amortizando pérdidas de ejercicios anteriores, pagos fiscales y un remanente para futuras capitalizaciones a través del dividendo patronal contabilizado en resultados acumulados, entre otros.

NOTA 11.- DERECHO DE AUTOR

De las indicaciones proporcionadas por la administración de la compañía, se ha manifestado que existe el cuidado necesario sobre esta materia.

NOTA 11.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de recepción de los estados financieros, no se produjeron eventos que pudieran tener efecto significativo sobre estos estados financieros en opinión de la administración de la compañía y la verificación de la auditoría.