

**DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA A LOS ESTADOS
FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DIC. 2012**

Hemos examinado los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Solvivienda S.A., por el período del 1 de enero al 31 de diciembre del 2012, con énfasis del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 considerando que estos se refieren al periodo 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, y el flujo de efectivo, documentos proporcionados por la administración contable, por lo tanto, el presente estudio ha seguido en todo aquello que se trató en el dictamen del año anterior como el Año de Transición, y naturalmente en lo que es aplicable a las políticas y prácticas contables de la Inmobiliaria Solvivienda, bajo el esquema de estados financieros comparados.

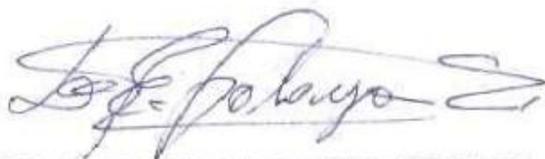
El contenido que reflejan los estados financieros son de responsabilidad de la administración de la empresa, nuestra responsabilidad es expresar una opinión independiente sobre dichos estados financieros con base a nuestro examen de auditoría.

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 periodo indicado anteriormente y los resultados de sus operaciones. Hemos recomendado que la administración dedique mayor interés en el amplio ámbito del control interno, así también, analizar cada una de las recomendaciones y solucionar en todos aquellos casos en que sea pertinente.

Quito 15 de Mayo del 2013

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 2011 - 31 DIC 2012
ANALISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

(Expresado en Dolares Americanos)

CUENTAS	NOTAS	%	ANALISIS ORIZONTAL			
			ANALISIS VERTICAL	BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011	INCREMENTO DISMINUCION
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE						
ACTIVO DIPONIBLE						
Total Caja			9.878,33	1.548,80	8.329,53	84,32%
Total Bancos			17.901,53	205.917,57	-188.016,04	-91,31%
Total Activo Disponible	NOTA 3	0,54%	27.779,86	407.466,37	-379.686,51	-93,18%
ACTIVO EXIGIBLE						
Total Activo Exigible	NOTA 4	42,55%	2.206.906,98	1.346.735,46	860.171,52	38,98%
ACTIVO REALIZABLE						
Total Activo Realizable	NOTA 5	45,17%	2.342.638,28	1.123.412,76	1.219.225,52	52,04%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE						
			4.577.325,12	2.877.614,59	1.699.710,53	37,13%
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE						
Total Activo no Depreciable	NOTA 6	8,09%	419.700,54	419.700,54	-	-
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE						
Total del Activo Fijo Depreciable	NOTA 7	3,64%	189.046,83	163.118,11	25.928,72	13,72%
OTROS ACTIVOS						
Total Otros Activos	NOTA 8	0,01%	677,00	677,00	-	-
TOTAL ACTIVOS		100,00%	5.186.749,49	3.461.110,24	1.725.639,25	33,27%

NOTA: Véase las notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADOS DE SITUACION RESUMIDOS Y COMPARADOS - 31 DIC 2011 - 31 DIC 2012
ANALISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

(Expresado en Dolares Americanos)

C U E N T A S	NOTAS	% ANALISIS VERTICAL	ANALISIS ORIZONTAL			
			BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
PASIVOS	NOTA 9					
PASIVO CORRIENTE						
TOTAL PASIVO CORRIENTE		92,84%	4.819.560,26	3.099.282,63	1.720.277,63	35,69%
PATRIMONIO	NOTA 10					
TOTAL PATRIMONIO		7,16%	371.637,84	361.827,61	9.810,23	2,64%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		100,00%	5.191.198,10	3.461.110,24	1.730.087,86	33,33%

NOTA: Véase las notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARADOS - 31 DIC 2011 - 31 DIC 2012
ANALISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

(Expresado en Dolares Americanos)

C U E N T A S	NOTAS	%	ANALISIS ORIZONTAL			
			ANALISIS VERTICAL	BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011	INCREMENTO DISMINUCION
<u>VENTAS NETAS</u>	NOTA 11	100,00%	6.495.003,29	2.382.367,57	4.112.635,72	63,32%
(-) Costo de Ventas		94,04%	6.107.809,79	1.974.528,35	4.133.281,44	67,67%
<i>Utilidad Bruta</i>			387.193,50	407.839,22	-20.645,72	-5,06%
<u>GASTOS</u>	NOTA 12					
Total Gastos		4,19%	271.824,29	289.507,63	-17.683,34	-6,11%
<u>UTILIDAD O PERDIDA EN OPERACIÓN</u>			115.369,21	118.331,59	-2.962,38	-2,50%
<u>OTROS NO OPERACIONALES</u>		-0,24%	15.786,35	1.329,25	14.457,10	91,6%
<i>Utilidad 2012 y 2011.</i>		2,02%	131.155,56	119.660,84	11.494,72	8,76%

NOTA: Véase las notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARADOS - 31 DIC 2011 - 31 DIC 2012
ANALISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

(Expresado en Dolares Americanos)

DESCRIPCION	CAPITAL PAGADO	RESERVA LEGAL	RESERVA LEGAL	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTALES
Capital Pagado	160.230,00				160.230,00
Aporte Futura Capitalización		107.077,56			107.077,56
Reserva Legal			34.818,01		34.818,01
Utilidad del Ejercicio				69.512,27	69.512,27
Saldo al 31 dic 2012	160.230,00	107.077,56	34.818,01	69.512,27	<u>371.637,84</u>

NOTA: Vease las notas que acompañan a los Estados Financieros



INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado En Dólares Americanos)

**PARTE A.- FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES RECIBIDO DE CLIENTES**

VENTAS NETAS (RECAUDOS DE LOS CLIENTES EN EFECTIVO)	6,514,069.31
(-) COMPRAS NETAS EN EFECTIVO	-5,878,973.21
(-) PAGOS EN EFECTIVO POR CONCEPTO DE GASTOS	-1,162,632.58

(A) FLUJO DE EFECTIVO APLICADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN **-527,536.48**

EFFECTIVO GENERADO Y/O APLICADO EN OPERACIONES DE INVERSIÓN COMPRA DE EQUIPOS	-48,745.28
--	------------

(B) PARTE B.- EFECTIVO APLICADO EN OPERACIONES DE INVERSIÓN **-48,745.28**

PARTE C.- EFECTIVO GENERADO Y/O APLICADO EN LAS OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO

DISMINUCIÓN DE CTAS POR PAGAR	227,095.15
AUMENTO EN EL CAPITAL	-30,499.90

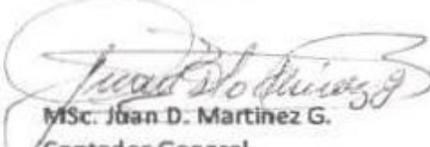
(C) EFECTIVO APLICADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO **196,595.25**

DISMINUCION NETA DE EFECTIVO (A+B+C) **-379,686.51**

EFECTIVO NETO AL INICIO DE LAS OPERACIONES **407,466.37**

EFECTIVO NETO AL FINAL DEL PERÍODO **27,779.86**

ELABORADO POR:


MSc. Juan D. Martinez G.
Contador General.

NOTA 1.- SECUENCIA HISTORICA DE LA 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. Víctor Hugo Jiménez Villavicencio, Presidente de la compañía "Santamaría & Jiménez Attorney At 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

DATOS HISTORICOS

Nombramiento de autoridades

Presidente	agosto 11 del 2009	Vigente Prof. Juan José Castello
Gerente	octubre 1 del 2003	Vigente Arqta. Nancy Rivadeneira

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 Cía. 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 Magisterio Ecuatoriano, en el numeral 2.4 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.

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, contabiliza 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.

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 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 S.A.

En el capítulo 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.

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

Escritura Pública del 23 de Septiembre del 2008

COMPRA DE UN TERRENO

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, ante el Dr. Raúl Dávalos Maldonado Notario Primero del Cantón.

COMPRA VENTA DEL TERRENO

Se eleva a escritura pública la compraventa del terreno de 21.523 metros cuadrados en el sector de Lican ciudad de Riobamba, escritura pública celebrada entre el FCME (Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano) en calidad de vendedora a favor de la Inmobiliaria Solvivienda S.A. en calidad de compradora por el valor de 240.000,00, esta compra fue autorizada por el directorio de la Inmobiliaria el 17 de julio del 2008, cuya copia del acta se adjunta.

La venta fue autorizada por el directorio del FCME celebrada el 17 de julio del 2008, según acta N° 10, cuya copia se adjunta.

Esta compra se realiza en razón de que la Inmobiliaria requiere de un activo real para garantizar los anticipos que se reciben para la construcción del programa de vivienda el condado.

ADENDUM RATIFICACION DE LA COMPRA - VENTA

Mediante Convenio de Pago Institucional del 23 de septiembre del 2008, y ratificado según adendum al Convenio de Pago Institucional celebrado el 12 de julio del 2012, el precio final del terreno es de 419.700,54

COMPROMISO DE PAGO

La cláusula tercera del convenio de pago institucional, se compromete la deudora con la acreedora, a sanear la totalidad de la deuda de acuerdo al indicado Convenio de Pago Institucional, renunciando expresamente a todo reclamo futuro, así también estipula que la compradora tendrá un plazo de 5 años. Con 2 de gracia en pago de capital, con un interés del 8 % anual de acuerdo a tabla de pagos.

Adjuntamos los siguientes anexos:

- Anexo 1.- Estados Financieros comparados.
- Anexo 2.- Contrato de Pago Institucional, Adendum al mismo.
- Anexo 3.- Contrato de Compraventa de acciones.
- Anexo 4.- Actas del FCME y de la Inmobiliaria Solvivienda S.A.

NOTA 2.- POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

2.1.1 POLITICAS CONTABLES.-

Las Políticas y práctica Contables que están consagradas en las "NIC" Normas Internacionales de Contabilidad y las NIIFs 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 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 a aplicarse.

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, que 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.

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. Tal como consagra la norma N°8 con énfasis en el tratamiento de 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 AVANSE de OBRA en toda la realización del proceso contable.

- 2.2.2 Se viene aplicando la base Contable del devengo, negocio en marcha y costo histórico.

Para el primero se define que el efecto de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren no solo cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo, en el segundo indica que las EEFF se preparan normalmente bajo el supuesto de que una empresa está en funcionamiento y continuara su actividad dentro del futuro predecible.

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.

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 periodo. 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 periodo 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 periodo 31 de diciembre 2011 al 31 de diciembre al 2012, por contener los datos más actuales.(Anexo 1).

También debemos dejar constancia que los estados financieros han sido preparados bajo el criterio de Estados Comparados con cifras absolutas y relativas con sus incrementos o disminuciones que se presentan en el proceso operacional del ejercicio económico.

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:

C U E N T A S	%	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
<u>ACTIVO DIPONIBLE</u>					
<u>Caja</u>					
Caja Chica AD Quito		140,00	140,00		
Fondo Rotativo		2.712,33	608,80		
Anticipo para Gastos		7.026,00	800,00		
Total Caja		9.878,33	1.548,80	8.329,53	84,32%
<u>Bancos Locales</u>					
Banco Pichincha Cta. Cte. 30485960-04		1.797,77	1.617,31		
Banco Pichincha Fondos de Construcción		16.103,76	204.300,26		
Total Bancos		17.901,53	205.917,57	-188.016,04	-91,31%
Depósitos en Garantía		-	200.000,00	-200.000,00	-100,00%
Total Activo Disponible	0,54%	27.779,86	407.466,37	-379.686,51	-93,18%

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

Lo que más se puede distinguir del Activo Disponible es la demostración de la intensidad de circulación monetaria con saldo al 31-12-11 de \$407.466,37 frente a \$27.779,86 por lo que el resultado al final del período económico del 2012 presenta una disminución del 93.18%, así también, el hecho de haber cancelado el depósito en garantía.

También podemos distinguir desde el análisis vertical que el saldo al 31-12-12 es del 0.54 % frente al activo total.

NOTA 4.- ACTIVO EXIGIBLE

CUENTAS	%	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
<u>ACTIVO EXIGIBLE</u>					
Cartera Otros Clientes		11.750,00	11.750,00		
Anticipo a Proveedores		1.233.456,64	820.244,85	413.211,79	33,50%
Crédito Tributario		944.453,68	498.682,12	445.771,56	47,20%
Anticipo a Empleados Administrativos		13.226,46	11.642,57		
Anticipos a Fiscalizadores y Otros		4.020,20	4.415,92		
<u>Total Activo Exigible</u>	42,55%	2.206.906,98	1.346.735,46	860.171,52	38,98%

Del presente análisis se puede extraer que los rubros más significativos por su cuantía están en la sub cuenta Anticipo a Proveedores y fundamentalmente en la sub cuenta Crédito Tributario, llegando al 31-12-12, a la cantidad 944.453.68 que representa el 47,20% frente al año comparado.

La Auditoría Externa considera que es una cantidad significativa que debe recuperar, SOLVIVIENDA S.A., que como empresa de desarrollo tiene múltiples necesidades de circulante efectivo o sus equivalentes.

En cuanto el análisis vertical y horizontal del activo exigible representa el 42,55% del activo total y el crecimiento es del 38,98% con respecto al ejercicio del 2012, año comparado.

NOTA 5.- ACTIVO REALIZABLE

C U E N T A S	%	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
ACTIVO REALIZABLE					
Jardines del Rocio					
Mano de Obra		274.098,86	158.629,31	115.469,55	42,13%
Materia Prima		1.952.746,13	935.446,14	1.017.299,99	52,10%
Costos Indirectos de Construcción		115.793,29	29.337,31	86.455,98	74,66%
Total Activo Realizable	45,17%	2.342.638,28	1.123.412,76	1.219.225,52	52,04%

Del presente estudio se desprende que las construcciones en proceso " JARDINES DEL RIO" tuvo un positivo desarrollo durante el año 2012 llega a la significativa inversión de USD 2'342.638,28 durante el año, y a la vez, ocupa un interesante 45.17% del activo total y desde el punto de vista horizontal su incremento es del 52.04%.

NOTA 6.- ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE

De acuerdo al registro contable, el estado financiero al 31 de diciembre del 2012 indica la suma de 419.700.54, cantidad que se sustenta en el Convenio de Pago Institucional del 12-07-12.

NOTA 7.- ACTIVO DEPRECIABLE

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 necesarios revelar.

C U E N T A S	%	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE				-	
Adecuación de Oficinas		2.991,46	3.631,44	-	
Maquinaria y Equipo de Construcción		132.599,84	125.414,66	7.185,18	5,42%
Equipos de Oficina		3.431,18	4.061,08	-	
Equipos de Computación		7.668,00	4.508,86	3.159,14	41,20%
Muebles y Enseres		21.656,44	25.502,07	3.845,63	-15,08%
Vehiculos		20.699,91	-	20.699,91	100,00%
<u>Total del Activo Fijo Depreciable</u>	3.64%	189.046,83	163.118,11	25.928,72	13,72%

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS

C U E N T A S	%	ANALISIS ORIZONTAL	
		BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011
OTROS ACTIVOS			
Acciones en Participación de Empresas		1,00	1,00
Activos Varios		676,00	676,00
<u>Total Otros Activos</u>	0,01%	677,00	677,00

Hemos recomendado limpiar esta cuenta.

NOTA 9.- CUENTAS DEL PASIVO

C U E N T A S	%	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
PASIVO CORRIENTE					
Obligaciones Bancarias		654.304,80	331.233,44	323.071,36	49,38%
Cuentas por Pagar		3.314.002,87	2.060.444,63	1.253.558,24	37,83%
Obligaciones Laborales		45.866,15	7.165,73		
Obligaciones con el IESS		10.734,77	10.996,97		
Obligaciones Tributarias por Pagar		374.940,13	229.420,19	145.519,94	38,81%
Obligaciones con Accionistas		419.711,54	460.021,67	-40.310,13	-8,76%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	92,84%	4.819.560,26	3.099.282,63	1.720.277,63	35,69%

El presente estudio del pasivo corriente en su conjunto representa el 92,84% en el análisis vertical con respecto al activo total y su crecimiento es del orden del 35,69% con respecto al año comparado.

Concomitantemente a estos porcentajes, debemos estar claros que el rubro cuentas por pagar con 3'314.002,87, se liquidara en corto plazo con la finalización de los programas de vivienda que están al terminarse.

NOTA 10.- DEL PATRIMONIO

C U E N T A S	%	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
PATRIMONIO					
Capital Suscrito y Legalizado		160.230,00	160.230,00		
Aportes Futura Legalización		107.077,56	164.893,99	-57.816,43	-35,06%
Reserva Legal		34.818,01	15.169,34		
Pérdidas (-) Acumuladas			-98.126,56		
Utilidad del Ejercicio		69.512,27	119.660,84	-50.148,57	-41,91%
TOTAL PATRIMONIO	7,16%	371.637,84	361.827,61	9.810,23	2,64%

PRESENTACIÓN ACCIONARIA DEL PATRIMONIO

<u>Capital Suscrito Pagado</u>		160.230,00	43,11%
Accionista Arq. Nancy Rivadeneira	64.092,00	40,00%	
Accionista Ing. Fredy Yanez	48.069,00	30,00%	
Accionista Sra. Cecilia M. Jaramillo	48.069,00	30,00%	
<u>Aportes a Futura Capitalización</u>		107.077,56	28,81%
Accionista Arq. Nancy Rivadeneira	42.831,02	40,00%	
Accionista Ing. Fredy Yanez	32.123,27	30,00%	
Accionista Sra. Cecilia M. Jaramillo	32.123,27	30,00%	
<u>Reserva Legal</u>		34.818,01	9,37%
<u>Utilidad Liquida – Dividendos</u>		69.512,27	18,70%
<u>Total del Patrimonio</u>		371.639,84	100,00%

La presente demostración del registro contable del rubro Patrimonio, para la Auditoria es relevante demostrar sus efectos estructurales de constitución y la importante cuantificación del porcentaje de cada uno de los propietarios de las acciones.

Así también, creemos necesario recordar una vez más, que este capítulo tiene importancia comentar sobre las utilidades que están no solo en el ejercicio, sino también, se han contabilizado los resultados anteriores y se han traspasado a aportes para Futuras Capitalización, Reserva Legal y amortizado pérdidas de acuerdo con disposiciones legales. El 20% anual de las pérdidas acumuladas de años anteriores.

En lo que hace relación a la gestión de servicios que ha venido la empresa construyendo proyectos de vivienda hasta la presente, incursione de acuerdo a su membresía de S.A. en un contrato comercial para efecto de su rentabilidad, de esta manera cumplir con los objetivos consagrados en su estatuto.

NOTA 11.- ESTADOS DE RESULTADOS

CUENTAS	%	ANALISIS ORIZONTAL			
		BALANCE AL 31/12/2012	BALANCE AL 31/12/2011	INCREMENTO DISMINUCION	PORCENTAJE
<u>VENTAS NETAS</u>	100,00%	6.495.003,29	2.382.367,57	4.112.635,72	63,32%
(-) Costo de Ventas	94,04%	6.107.809,79	1.974.528,35	4.133.281,44	67,67%
Utilidad Bruta		387.193,50	407.839,22	20.645,72	-5,06%
<u>GASTOS</u>					
Administrativos y Generales		259.121,69	235.413,04	23.708,65	9,15%
Ventas		12.702,60	54.094,59	41.391,99	-76,52%
Total Gastos	4,19%	271.824,29	289.507,63	17.683,34	-6,11%
<u>UTILIDAD O PERDIDA EN OPERACION</u>		115.369,21	118.331,69	2.962,38	-2,50%
<u>OTROS NO OPERACIONALES</u>					
(+) Ingresos Varios	-0,29%	19.066,02	2.001,78	17.064,24	89,50%
(-) Otros Egresos	0,05%	3.279,67	672,53	2.607,14	79,49%
Utilidad 2012 y 2011.	2,02%	131.155,56	119.660,84	11.494,72	8,76%

LIQUIDACIÓN DE LA UTILIDAD NETA

CONCILIACION TRIBUTARIA:		
Saldo Contable al 31 de diciembre 2012		131.155,56
(-) 15% Participación de Trabajadores	19.673,33	
(=) Utilidad antes de Impuestos		111.482,23
(+) Gastos no Deducibles	25.227,25	
(=) Utilidad Gravable		136.709,48
(-) 23% Impuesto a la Renta	31.443,18	
(=) Utilidad antes de Reservas		105.266,30
(-) 10% Reserva Legal	10.526,63	
(-) Gastos no Deducibles	25.227,25	
(=) Utilidad para Dividendos		69.512,42

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 decisiones. Por lo que se deben considerar los siguientes aspectos:

El costo de Ventas representa en términos relativos el 94.04%, es decir, es alto tomando en cuenta que el único cliente es el FCME no financiera a una empresa con fines de lucro.

Los gastos generales que constituyen el 4.19% sobre el monto de Costos de Ventas, es decir del 100%, representa a la empresa el costo de los servicios prestados.

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

NOTA 12.- 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 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de recepción de los estados financieros, no se produjeron eventos que pudieran tener efecto significativo sobre estos estados financiero opinión de la administración de la compañía y la verificación de la auditoría.

RECOMENDACIONES

La Auditoría Externa considera oportuno que la Administración Contable solucione las siguientes recomendaciones:

1. Cuidar que, como parte del Control Interno se practique con más continuidad la revisión de los comprobantes de "diario", como también las conciliaciones bancarias.
2. Se debe notarizar todos los documentos que se indican en este informe, los mismos que han servido de soporte a los estudios correspondientes.
3. Poner al día el Libro de Accionistas como indica el Art. 187, 188 y 189 de la ley de Compañías.
4. Se ha indicado a la Administración Contable que se acuerdo al párrafo tercero de la cláusula segunda del contrato "Compraventa de Acciones" (forma de pago) se debe cortar el EEFF con fecha 12 de julio del 2012. La presente recomendación fue cumplida por contabilidad el 16 de mayo del 2013 a las 4h30.
5. De acuerdo al literal (b) del Art 2 ° del Ademdum el pagare en garantía debe ser registrado en cuentas de orden.

Adjuntamos todos los instrumentos legales que han sido materia de estudio de Auditoría Externa y que a la vez deben ser muy útiles para ustedes en todo aquello que se nos ha escapado.