

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INGECOMTHSA INGENIEROS CONSTRUCTORES TUQUERRES HEREDIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

La Compañía "INGECOMTHSA INGENIEROS CONSTRUCTORES TUQUERRES HEREDIA S.A." es una empresa de nacionalidad ecuatoriana y fue constituida el veinte y siete de mayo del dos mil cuatro, ante el notario Vigésimo Cuarto del cantón Quito doctor Sebastián Valdivieso Cueva e inscrito en el Registro Mercantil el catorce de junio del dos mil cuatro bajo el número 1484, tomo 135 inscrita la primera copia y se rige por las disposiciones de la Ley de Compañías y más organismos de control gubernamental.

Su domicilio principal se encuentra en la ciudad y Distrito Metropolitano de Quito, pudiendo establecer sucursales, agencias y oficinas dentro y fuera del territorio nacional según sus necesidades. El plazo de duración es de cincuenta años contados a partir de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil y su disolución se producirá por las causas determinadas en la Ley de Compañías y se observará los trámites determinados en ella.

El objetivo principal de sus actividades y dentro del giro ordinario de su negocio son: actividad de la construcción general y afines, esto es compra-venta, arriendo, tenencia, comodato, administración, corretaje y explotación en general de bienes inmuebles.

Actuara como constructora de todo tipo de urbanizaciones, lotizaciones urbanas y rurales, edificaciones en propiedad horizontal, obras hidráulicas, servicios de asesoría en el campo inmobiliario, avalúos comercialización de materiales de construcción etc. Puede intervenir en contrataciones públicas, privadas, suscripción de convenios y demás actos o contratos permitidos por la ley.

A la fecha de la emisión de los estados financieros de la compañía "INGECOMTHSA S.A.", no es factible determinar con precisión las posibles implicaciones que tendrían ciertas condiciones de carácter económico sucedidas en el país y que tendrían repercusiones en la economía nacional y especialmente sobre la posición financiera y resultados futuros de operación. En tal virtud los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de "INGECOMTHSA S.A.", han sido preparados y presentados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) actualizadas.

Bases de preparación.- Los estados financieros, han sido preparados sobre la base de costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable dado a un bien, en la contrapartida en el intercambio de activos.

Sin embargo la administración ha realizado ciertas estimaciones y supuestos que se encuentran relacionadas a esta actividad, cuyo propósito es determinar la valuación real de algunas partidas contables que forman parte de los estados financieros.

A continuación se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de

las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan:

Efectivo caja y bancos.- Representa el efectivo disponible, depósitos o inversiones financieras líquidas efectuados en cuentas bancarias, o adquiridas.

Estos valores pueden transformarse en efectivo en un plazo corriente de doce meses; es este grupo no se consideran los sobregiros bancarios.

Deudores comerciales, otras cuentas por cobrar relacionadas y cuentas por cobrar financieras.- Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor, ante una probable dificultad de cobro o realización, esta provisión se constituye luego de un análisis de recuperación de las cuentas que se encuentran vencidas y su valor se registra directamente en el estado de Resultados Integral.

Otras cuentas por cobrar, corresponden a valores entregados como anticipos a empleados y comisionistas de ventas, estos saldos son cancelados en siguiente ejercicio y no tienen un plazo mayor a doce meses.

Medición de obras en construcción.- La compañía registra todas las adquisiciones incurridas en el costo de la construcción de viviendas destinadas para la venta, estos costos se incrementan a medida de avance y terminación de la obra, que luego se registran en la cuenta respectiva para su inventario final.

Conforman los costos de construcción, todos los desembolsos realizados como son: mano de obra directa, materiales utilizados, gastos propios de la construcción y otros costos directos varios.

La compañía registra contablemente todos los proyectos en construcción, estos proyectos tienden a satisfacer la reserva y demanda de venta de viviendas, que se respalda en valores recibidos por clientes como reserva de compromiso de compra y venta, luego se formaliza el contrato y recibe anticipos por compra, que son liquidados a la venta y transferencia de dominio del bien.

Los valores recibidos se registran debitando la cuenta "Bancos" y acreditando en la cuenta "Anticipos de Clientes". Para una vez concluido el contrato se reconoce el ingreso operacional y se registra en costo de ventas.

Valuación de propiedad, planta y equipo.- Los activos fijos que muestran los estados financieros se registran inicialmente a su costo, el que comprende el precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación, funcionamiento y otros. Los préstamos realizados por la compañía y que son directamente aplicados a la adquisición de estos activos, sus costos financieros son atribuibles y considerados en el costo final del activo.

Los costos de mantenimiento y reparación se registran a los resultados del año que incurren. Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el importe recuperable de un activo es menor que su importe en libros al final de cada periodo.

La depreciación se aplica de acuerdo al método de línea recta, en función de los años de vida útil estimado. Se observan las disposiciones legales de LRTI, de 10 años para muebles y enseres, 5 años para vehículos y 3 para equipos de computación.

Cuentas y documentos por pagar.- La compañía registra valores pendientes de pago a proveedores comerciales, otras cuentas por pagar. En estos pasivos financieros no existe un pago fijo o determinado y no cotizan en un mercado activo.

De acuerdo al control interno observado, la compañía cuenta con una política de manejo de riesgo financiero que controla el pago o desembolso de conformidad a los términos del crédito acordado.

Beneficios de empleados.- Comprende todas las retribuciones legales y sociales que por ley le corresponde a todos los trabajadores que se encuentran protegidos por el Código de Trabajo, estas remuneraciones adicionales son pagadas durante el año a medida que se cumple el periodo establecido en la Ley y de acuerdo al cálculo establecido, adicionalmente la compañía realiza las respectivas provisiones al 31 de diciembre de cada año. (décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo)

De acuerdo al Reglamento de afiliación al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, y en base a la legislación laboral vigente, la compañía cancela la aportación del 12,25% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo de afiliación. Otro beneficio es el pago al trabajador o al IESS. Del Fondo de reserva.

La compañía de acuerdo a la sección 28 de las NIIF para PYMES "Beneficios para empleados" se determina los beneficios de Jubilación Patronal y Desahucio, de acuerdo a valuaciones actuariales que solicita lo realice la compañía independiente "Logaritmo Cia. Ltda." que involucra suposiciones a: futuros aumentos salariales, rotación de empleados, tasas de mortalidad, entre otros.

Estos planes son a largo plazo, por lo que las estimaciones están sujetas a variaciones.

Provisión para participación de empleados e impuesto a la renta.- De las utilidades generadas, las provisiones se constituyen de acuerdo con disposiciones legales, estas son 15% para la participación de trabajadores y el 22% para pago de impuesto a la renta.

La compañía se encuentra obligada a declarar mensualmente los impuestos recaudados por: Retenciones en la fuente impuesto a la renta, retenciones del IVA, declaración de ventas y compras.

Sobre los anticipos mínimos del impuesto a la renta, la compañía realiza el cálculo aritmético de los siguientes rubros:

El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones.

El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta.

El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.

El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo de impuesto a la renta incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

Adicionalmente las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar estas pérdidas durante los cinco periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase el 25% de las respectivas bases imponibles por cada año.

La liquidación de pago del impuesto a la renta se realizará en los siguientes términos:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo pagado, el contribuyente cancelará la diferencia utilizando las **retenciones en la fuente** que le hayan sido efectuadas que no hayan sido utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del anticipo mínimo a pagar.

Cuando el anticipo mínimo a pagar del impuesto a la renta sea superior al impuesto causado, el contribuyente puede solicitar a la Administración Fiscal, la devolución del anticipo pagado. Si la compañía por causas mayores se haya visto afectado gravemente en su actividad económica, esta opción está disponible cada tres años.

Cuando la compañía decida no solicitar la devolución de los anticipos, este valor se constituye en un pago definitivo del Impuesto a la Renta.

El impuesto a la renta en el presente periodo será cancelado con el valor pagado como anticipo mínimo, y podrá la compañía solicitar la devolución del pago en exceso.

Provisiones y contingencias.- La compañía durante este ejercicio económico no ha reconocido ingresos, ganancias o activos contingentes.

Ingresos de operación.- Se registran al costo histórico. Los ingresos se reconocen al momento que se realiza la prestación del servicio, o venta, independientemente de la fecha en que se realice el cobro, y se registran en el periodo correspondiente al documento (factura), estos ingresos pueden ser medidos con fiabilidad.

Costo y gastos de operación.- Se registran al costo histórico. Los gastos son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

En los estados financieros no debe compensarse los ingresos y los gastos, salvo aquellas transacciones que sea permitida por alguna norma legal.

Estado de flujos de efectivo.- El estado de flujos de efectivo considera los movimientos de efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.- El efectivo mantenido en caja y depósitos en cuentas corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.- Constituye la fuente principal de ingresos ordinarios y desembolsos en efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.- Constituyen adquisiciones, enajenación de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y los pasivos de carácter financiero.

Aumento de capital.- Las acciones se encuentran registradas al costo de adquisición tal como lo demuestra el estado de Cambios en el Patrimonio. La compañía debe proceder a incrementar su patrimonio, con los valores registrados en las cuentas de balance general.

Reserva Legal.- La Ley de compañías establece que por lo menos el 5% de la utilidad anual obtenida se destine como reserva legal, hasta que alcance como mínimo el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo sino para su capitalización.

Provisión para participación de empleados e impuesto a la renta.- De las utilidades generadas, las provisiones se constituyen de acuerdo con disposiciones legales, estas son 15% para la participación de trabajadores y el 22% para pago de impuesto a la renta.

Obligaciones por beneficios definidos.- De acuerdo a la sección 28 de las NIIF para Pymes "Beneficios para los empleados" se determina utilizando valuaciones actuariales, que involucra suposiciones a: futuros aumentos salariales, rotación de empleados, tasas de mortalidad, entre otros.

Estos planes son a largo plazo, por lo que las estimaciones están sujetas a variaciones.

Valor justo de propiedad, planta y equipo.- Como parte del proceso de adopción de NIIF, la compañía determina un valor justo, para sus propiedades, planta y equipo. Así se encuentra registrado en el Estado de Situación, sin embargo es posible un cambio en el futuro sea a la alza o baja de valores, lo que implica un cambio de estimaciones a los estados financieros.

Excepciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

Estimaciones.- "Transición a las NIIF para las Pymes" de acuerdo a la sección 35 de las NIIF., se establece que las estimaciones de la compañía, realizadas en la fecha de transición sean coherentes a los PCGA, anteriores.

Vida útil y valor residual de activos fijos.-

La determinación de la vida útil y el valor residual de los activos fijos, involucra supuestos y juicios que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa periódicamente estos supuestos y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Valor justo de activos y pasivos.-

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo, que es valor en el cual un activo puede ser comprado, vendido, o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases que la mediación de activos y pasivos son los precios justos vigentes en mercados activos. Si la compañía no dispone de estas bases debe realizar estimaciones basadas en información disponible o comparando con activos de los mismos características, modelos etc., aplicando técnicas de valuación.

Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, leyes, contratos, compromisos financieros o tributarios etc., que crean ante terceros una expectativa de pago y que la Compañía asumirá estas responsabilidades.

Nuevas normas de NIIF.-

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a NIIF sobre la situación financiera, el resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de la compañía.

La compañía no ha aplicado la Norma NIIF 9 de instrumentos financieros.
NIIF. 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.

Los estados financieros fueron concluidos en el mes de junio del 2015, Sin embargo debe proceder a una planificación y cronograma de trabajo para que la contabilidad se mantenga actualizada.

La compañía procedió a nombrar delegados a la UAF, con el fin de atender los requerimientos de la Superintendencia de Compañías que son: Cielo Isabel Villada y Luz María Zambrano.

El auditor observo que en los primeros meses del año 2015 se realizó el envío de la información requerida por la UAF; correspondiente a las Transacciones realizadas en el periodo, adicionalmente he solicitado se implemente todas las normas y procedimientos para cumplir con la norma de Prevención de Lavado de Activos.

27