

SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.

INFORME DE COMISARIO

Desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2016

CONTENIDO

Opinión

Análisis Financiero

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Flujo de Efectivo

Estado de Cambios en el Patrimonio

Notas a los Estados Financieros

Control Interno y Revisión Societaria

ABREVIATURAS USADAS

| | |
|--------|--|
| USD \$ | Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica |
| NIIF | Normas Internacionales de Información Financiera |
| NIC | Normas Internacionales de Contabilidad |
| NEA | Normas Ecuatorianas de Auditoría |
| | International Accounting Standards Board (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) |

INFORME DE COMISARIO

Desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2016

A la Junta General de Accionistas de
SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.

1. En mi calidad de Comisario de la Compañía **SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, del Período Económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2016, he revisado la Información Contable Financiera presentada en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Flujo del Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio, así como en las Notas a los Estados Financieros. Adicionalmente, se revisó la información necesaria para determinar el correcto desempeño de la Administración, el Control de la organización y situación societaria. Esto en cumplimiento de mi responsabilidad como comisario de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías codificada y demás normativa conexas.

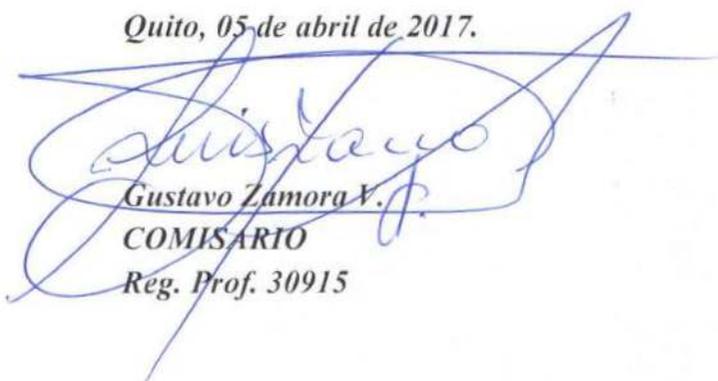
2. Dando cumplimiento a mis responsabilidades y de acuerdo con lo requerido en las normas legales vigentes, informo que:
 - a) Las cifras presentadas en los Estados Financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.

 - b) Como parte de la fiscalización efectuada, realicé un estudio de la estructura de control interno contable de la Compañía, en el alcance que consideré necesario para evaluar dicha estructura, tal como lo requieren las Normas Ecuatorianas de Auditoría, bajo las cuales, el propósito de evaluación permite establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial en la estructura de control interno.

He indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que consideré necesario, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía.

- c) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron errores materiales que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, por parte de la Administración.
3. El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.
 4. De la revisión desarrollada en mi calidad de Comisario de **SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, no se ha encontrado situaciones que pueden alterar de manera importante la información presentada en los Estados Financieros.
 5. Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, la Administración de **SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.** y la Superintendencia de Compañías; no debe ser utilizado para otros propósitos.

Quito, 05 de abril de 2017.


Gustavo Zamora V.

COMISARIO

Reg. Prof. 30915

SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO

| Activos Corriente | Nota | Consolidado | Porcentual |
|---------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Efectivo y sus equivalentes | 4 | 109.158,94 | 13,55% |
| Cuentas y Documentos por Cobrar | 5 | 632.014,89 | 78,45% |
| Impuestos Anticipados | 6 | 17.378,30 | 2,16% |
| Total Activos Corrientes | | 758.552,13 | 94,16% |

| Activo No Corriente | | Consolidado | Porcentual |
|---------------------------------------|---|--------------------|-------------------|
| Propiedad Planta y Equipo | 7 | 35.817,64 | 4,45% |
| (-) Depreciación Acumulada | 7 | (33.040,12) | -4,10% |
| Activos Amortizables | 8 | 181.403,67 | 22,52% |
| (-) Amortización | 8 | (140.735,66) | -17,47% |
| Otras cuentas y documentos por cobrar | 9 | 3.588,70 | 0,45% |
| Total Activo No Corriente | | 47.034,23 | 5,84% |

| | | | |
|---------------------|--|-------------------|----------------|
| Total Activo | | 805.586,36 | 100,00% |
|---------------------|--|-------------------|----------------|

PASIVOS

| Pasivo Corriente | | Consolidado | Porcentual |
|--------------------------------|----|--------------------|-------------------|
| Cuentas y Documentos por Pagar | 10 | 489.845,49 | 65,66% |
| Obligaciones Laborales | 11 | 21.516,97 | 2,88% |
| Impuestos por Pagar | 12 | 8.995,69 | 1,21% |
| Total Pasivo Corriente | | 520.358,15 | 69,75% |

| Pasivo No Corriente | | Consolidado | Porcentual |
|---|----|--------------------|-------------------|
| Préstamos Accionistas | 13 | 216.534,84 | 29,03% |
| Obligaciones por Beneficios a Empleados | 14 | 9.134,57 | 1,22% |
| Total Pasivos No Corriente | | 225.669,41 | 30,25% |

| | | | |
|---------------------|--|-------------------|----------------|
| Total Pasivo | | 746.027,56 | 100,00% |
|---------------------|--|-------------------|----------------|

PATRIMONIO

| Patrimonio | | Consolidado | Porcentual |
|--------------------------------------|----|--------------------|-------------------|
| Capital Social | | 800,00 | 1,34% |
| Aportes a Futuras Capitalizaciones | | 20.000,00 | 33,58% |
| Reserva Legal | | 590,87 | 0,99% |
| Ganancias o pérdidas actuariales ORI | | 1.933,48 | 3,25% |
| Resultados Años Anteriores | | 12.405,51 | 20,83% |
| Resultados del Ejercicio | 15 | 23.828,94 | 40,01% |
| Total Patrimonio | | 59.558,80 | 100,00% |

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|----------------|
| Total Pasivo + Patrimonio | | 805.586,36 | 100,00% |
|----------------------------------|--|-------------------|----------------|

SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

INGRESOS

| Detalle | Consolidado | Variación |
|---------------------------|-------------------|----------------|
| Servicios de Construcción | 260,933.41 | 96.06% |
| Otros Ingresos | 10,693.22 | 3.94% |
| Total Ingresos | 271,626.63 | 100.00% |

COSTOS Y GASTOS

| Detalle | Consolidado | Variación |
|---|-------------------|----------------|
| Gastos en Personal | 131,783.89 | 56.34% |
| Gastos Administrativos | 56,053.71 | 23.97% |
| Mantenimiento Equipos e Instalaciones | 1,093.80 | 0.47% |
| Impuestos, permisos, patentes y gremios | 674.47 | 0.29% |
| Gastos Financieros | 4,291.58 | 1.83% |
| Gastos IVA | 2,292.49 | 0.98% |
| Depreciación Activos Fijos | 1,418.43 | 0.61% |
| Amortizaciones | 36,280.73 | 15.51% |
| Total Gastos Operacionales | 233,889.10 | 100.00% |
| Total Egresos | 233,889.10 | 100.00% |

| | | |
|--------------------------|------------------|---------------|
| Utilidad Contable | 37,737.53 | 13.89% |
|--------------------------|------------------|---------------|

| | | |
|--------------------------------------|----------|--|
| Gasto Impuesto a la Renta | 8,247.96 | |
| Gasto 15% Participación Trabajadores | 5,660.63 | |

| | | |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| Utilidad Operacional | 23,828.94 | 8.77% |
|-----------------------------|------------------|--------------|

SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.**FLUJO DE EFECTIVO**

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL FINAL DEL PERIODO DE APLICACIÓN NIIF**
Método directo

| | |
|--|----------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | 223.064,08 |
| Efectivo recibido de clientes | 265.294,12 |
| Efectivo pagado a proveedores | 36.433,82 |
| Efectivo pagado por gastos de operación | (238.273,60) |
| Otros ingresos recibidos | 9.940,58 |
| Otras entradas (salidas) | 156.801,77 |
| Participación trabajadores | (1.526,16) |
| Impuesto a la renta | (5.606,45) |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | 38.214,22 |
| Otros Entradas de Efectivo | 38.214,22 |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | (152.413,08) |
| Prestamos | (552.997,27) |
| Prestamos terceros | 400.584,19 |
| EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | 108.865,22 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO | 293,72 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL | 109.158,94 |
| Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación | |
| Utilidad/Pérdida neta | 23.828,94 |
| Partidas que no requieren uso de efectivo | |
| Depreciación | 1.418,43 |
| | Utilidad conciliada |
| | 25.247,37 |
| Variaciones en la Ctas Operativas | |
| Aumento en impuestos por pagar | (4.498,67) |
| Aumento en cuentas por cobrar clientes | 160.409,84 |
| Disminución en cuentas por pagar a proveedores | 36.433,82 |
| Disminución en nómina empleados | 5.471,72 |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación | 223.064,08 |

SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América)

| | CAPITAL SOCIAL | APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES | RESERVA LEGAL | ACTIVOS INTANGIBLES | UTILIDADES RETENIDAS | UTILIDAD/ PERDIDA DEL EJERCICIO | TOTAL PATRIMONIO |
|---|----------------|---------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|
| Saldo Final al 31 de Diciembre del 2015 | 800,00 | 20.000,00 | 590,87 | - | 9.160,92 | 3.244,59 | 33.796,38 |
| Transferecia Resultados 2015 | - | - | - | 1.933,49 | 3.244,59 | 20.584,35 | 25.762,43 |
| Resultado Ejercicio 2016 | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo Final al 31 de Diciembre del 2016 | 800,00 | 20.000,00 | 590,87 | 1.933,49 | 12.405,51 | 23.828,94 | 59.558,81 |

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

ANÁLISIS FINANCIERO

El presente análisis consiste en la interpretación de las principales cuentas que componen el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales. El objetivo de este razonamiento radica en la comparación porcentual de las diferentes partidas que conforman los Estados Financieros del ejercicio económico 2016.

En lo concerniente al Estado de Situación Financiera de la Compañía, el 94% de los Activos, corresponden a Activos Circulantes, en donde su rubro más representativo pertenece a Cuentas y Documentos por Cobrar que asciende a USD \$ 632.014,89 y que su mayor valor es de Satoc-Safe Haven por USD \$ 238.660,09.

Por otro lado, los pasivos son a corto plazo en un 70% y están conformados en su mayor parte por proveedores locales, por un valor de USD \$ 489.845,49 que representa el 65,66% y obligaciones laborales el 2.89% del total pasivos, por un valor de USD \$ 21.516,97.

En relación a los resultados obtenidos, de acuerdo al análisis vertical presentado observamos que la Compañía durante el ejercicio económico 2016, obtuvo un total de USD \$ 271.626,63 en Ingresos y un total de Costos y Gastos por USD \$ 245.864,20; generando así una utilidad operacional de USD \$ 23.828,94 equivalente al 8,77% sobre el total de ingresos.

Para evaluar la situación financiera de la Compañía, se analizaron los principales índices financieros de la gestión, los mismos que se detallan a continuación:

RAZONES FINANCIERAS

Índice de liquidez (Razón Corriente)

$$\boxed{\text{Razón Corriente}} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \boxed{1,46}$$

$$(758.552,13 / 520.358,15) = 1,46$$

La Razón Corriente muestra la capacidad de la Compañía para cubrir sus deudas a corto plazo con los activos a corto plazo; al 31 de diciembre de 2016 muestra un índice de liquidez de 1,46, es decir, por cada dólar que la Compañía mantiene como deuda puede cubrir al 100% con sus activos corrientes y un 0,46 adicional, aun cuando la mayor parte de sus pasivos corrientes corresponden a cuentas cobradas por anticipado por las excursiones.

Índice de endeudamiento

$$\boxed{\text{Índice de Endeudamiento}} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \boxed{92,61\%}$$

$$(746.027,56 / 805.586,36) = 0,9261$$

El índice de endeudamiento muestra la proporción de los activos que han sido financiados con deuda de terceros, en este caso podemos observar que corresponde al 92,61%, lo que indica que gran parte de las operaciones de la Compañía está siendo apalancada con deuda, que en su mayoría corresponde a anticipo de clientes y pasivos diferidos.

Razón de Deuda sobre capital

$$\boxed{\text{Deuda de Capital}} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \boxed{12,53}$$

$$(746.027,56 / 59.558,8) = 12,53$$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a 12,53 veces el patrimonio, mientras mayor sea este ratio, mayor será el riesgo financiero.

Razón de Patrimonio sobre Activo Total

$$\boxed{\text{Patrimonio a Activo Total}} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = \boxed{7,39\%}$$

$$(59.558,8 / 805.586,36) = 0,0739$$

Es la relación que existe dentro de la estructura de capital entre los recursos proporcionados por los accionistas o dueños del capital y el activo total, en este caso significa que los accionistas de la Compañía, son dueños del 7,39% de los activos.

Capital del Trabajo

$$\boxed{\text{Capital de Trabajo}} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente} = \boxed{238.193,97}$$

$$(758.552,13 - 520.358,15) = 238.193,97$$

El Capital de Trabajo indica el valor que le quedaría a la empresa, representado en efectivo u otros activos corrientes, después de pagar todos sus pasivos a corto plazo, en el caso en que tuvieran que ser cancelados de inmediato, la Compañía al 31 de diciembre de 2016 tiene un capital de trabajo de USD \$ 238.193,97.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía **SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, es una compañía de derecho privado constituida al amparo de las leyes ecuatorianas, mediante Escritura Pública, el 5 de noviembre de 2004. *J.*

El objeto social de la Compañía es la realización de diseños, programas, proyectos y estudios arquitectónicos de urbanismo, organización, fraccionamiento territorial, paisajismo, diseño interior y decoración de espacios arquitectónicos; así como también desempeñar actividades de asesoramiento técnico de arquitectura en diseño de edificios y dibujo de planos de construcción.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases Fundamentales

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016, se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad – International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se preparan sobre la base del costo histórico, con excepción de la propiedad, maquinaria, muebles y equipo que han sido medidos a su valor razonable determinado por un experto valuador y los beneficios sociales de post empleo que son valorizados en base a métodos actuariales.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo, representan los depósitos a corto plazo con vencimiento de 3 meses o menos de gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo sujetos a riesgos no significativos de cambios en su valor.

c) Propiedades y Equipos

Se denomina como Propiedad, Planta y Equipo todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio del responsable de la contabilidad, encargado de la custodia de la Propiedad, Planta y Equipo y la Gerencia Financiera, cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normatividad vigente.

La Compañía deberá conciliar los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos (toma física de Activos Fijos vs. reporte de Propiedad, Planta y Equipo), una vez al año, de manera obligatoria.

La vida útil estimada y los porcentajes de depreciación que serán utilizados son los siguientes:

| Detalle del activo | Vida útil | % de depreciación |
|------------------------------|------------------|--------------------------|
| Muebles y Enseres | 10 | 10,00% |
| Equipos de Oficina | 10 | 10,00% |
| Instalaciones y adecuaciones | 10 | 10,00% |
| Equipos de Computo | 3 | 33,33% |
| Software | 3 | 33,33% |
| Vehículos | 5 | 20,00% |

Para efectos de la depreciación de los elementos de Propiedad, Planta y Equipo, no se utilizará los valores residuales para cada clase, en vista que los valores de los activos no son materiales.

d) Reconocimiento de los ingresos

Para el reconocimiento de un ingreso se debe considerar las disposiciones establecidas en la NIC 18, las cuales, en concordancia al principio de prudencia del Marco Conceptual, establece que para registrar un ingreso debe estar devengado.

INGRESO REGISTRADO = DEVENGADO

(Independiente de si se cobre o no)

Por lo tanto, los ingresos por devengar o diferidos deben ser reconocidos como un pasivo y a su devengamiento deben ser contabilizados como ingreso y a la vez se deberá reconocer los costos y gastos asociados con los mismos.

e) Incobrabilidad de la Cartera

Cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido, de la siguiente manera:

- a) En su totalidad, si no existe probabilidad alguna de cobro, y;
- b) En forma parcial, a través de la creación de una provisión para cuentas incobrables, si existe todavía probabilidades de recuperar los valores pendientes de cobro.

Para registrar esta provisión se deberá realizar un análisis para cada caso en particular a fin de establecer el porcentaje al cual debe ascender la provisión, considerando los efectos que puede tener sobre Impuestos Diferidos según las disposiciones de la NIC 12.

f) Reconocimiento de costos y gastos

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

g) Impuestos Diferidos

Los efectos sobre los Activos por Impuestos Diferidos deben ser reconocidos como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el Impuesto a la Renta que se deba pagar por efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIFs.

Los pasivos o activos por impuestos diferidos deben ser medidos por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o prácticamente terminado el proceso de aprobación, en la fecha del balance.

h) Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en dólares de E.E.U.U., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

NOTA 3.- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A., hasta el 31 de diciembre de 2016 lleva sus estados financieros bajo NIIF, según lo requerido:

- ✓ **Estado de Situación Financiera.**- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes.
- ✓ **Estado de Resultados Integrales.**- Los costos y gastos se clasificaron en función de su "naturaleza".
- ✓ **Estado de Flujos de Efectivo.**- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- ✓ **Estado de Cambios en el Patrimonio.** - Revela conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

NOTA 4.- CAJA – BANCOS

El resumen del efectivo es como sigue:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|---------------------------|-----------------------------------|
| CAJA CHICA | |
| Caja Chica | 200,00 |
| BANCOS LOCALES | |
| Produbanco Administracion | 49,25 |
| Produbanco Cta II | 1.483,72 |
| Banco de Guayaquil | 51,42 |
| Banco del Pacífico 2016 | 107.374,55 |
| TOTAL | 109.158,94 |

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición de la cuenta es la siguiente:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|---------------------------|-----------------------------------|
| CUENTAS POR COBRAR | |
| CXC Clasecuador | 1.661,50 |
| CXC Soleste | 1.378,40 |
| CXC Poliducto | 65.609,35 |
| CXC Matoc | 64.041,72 |
| CXC Matoc BHG | 99.567,37 |
| CXC Satoc-Safe Haven | 238.660,09 |
| Anticipo Varios | 160.533,18 |
| Anticipo Administración | 563,28 |
| TOTAL | 632.014,89 |

NOTA 6.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

El resumen de la cuenta es como sigue:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| IMPUESTOS | |
| Retenciones en la fuente del I.R. | 15,00 |
| Crédito Tributario IVA Compras | 839,87 |
| Crédito tributario de IVA general | 11.555,61 |
| Anticipo Impuesto a la Renta | 4.967,82 |
| TOTAL | 17.378,30 |

El crédito tributario corresponde al IVA pagado localmente por las adquisiciones adquiridas, que lo podrá compensar cuando generen ventas gravadas con tarifa diferente de 0%.

NOTA 7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La composición de la cuenta, es como sigue:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO | |
| MUEBLES Y ENSERES | |
| Valor de Adquisición | 2.253,59 |
| Depreciación Acumulada | -1.408,99 |
| EQUIPOS DE COMPUTACION | |
| Valor de Adquisición | 27.264,05 |
| Depreciación Acumulada | -25.331,13 |
| Valor de Adquisición | 6.300,00 |
| Depreciación Acumulada | -6.300,00 |
| TOTAL | 2.777,52 |

NOTA 8.- ACTIVOS AMORTIZABLES

El resumen de la cuenta, es como sigue:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ACTIVOS AMORTIZABLES | |
| Gastos de investigación proyectos | 159.467,35 |
| Amortización Activos Diferidos | - 127.573,88 |
| Activo diferido (Edificios) | 21.936,32 |
| Amortización de Activo (Edificio) | - 13.161,78 |
| TOTAL | 40.668,01 |

NOTA 9.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

El resumen de otras cuentas y documentos por cobrar, es como sigue:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| GARANTÍAS ENTREGADAS | |
| Garantías Arriendo | 3.588,70 |
| TOTAL | 3.588,70 |

NOTA 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de cuentas y documentos por pagar es:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|---|-----------------------------------|
| PROVEEDORES | |
| Proveedores Locales | 47.223,17 |
| CUENTAS POR PAGAR NO COMERCIALES | |
| Otras cuentas por pagar | 40.617,98 |
| Serrano Proaño Inc. | 25.002,00 |
| Provision de Gastos | 1.420,15 |
| Inversiones Terceros | 25.582,19 |
| Prestamos empresas terceros | 100.000,00 |
| Prestamos personas naturales | 250.000,00 |
| TOTAL | 489.845,49 |

NOTA 11.- OBLIGACIONES LABORALES

El resumen de las obligaciones laborales, es como sigue:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|---|-----------------------------------|
| EMPLEADOS | |
| Finiquitos cheques mas de 13 meses Soleste | 7.333,15 |
| Finiquitos cheques mas de 13 meses ZPF | 302,29 |
| Finiquitos cheques mas de 13 meses Poliducto | 558,88 |
| Finiquitos cheques mas de 13 meses Administracion | 123,03 |
| SEGURO SOCIAL Y BENEFICIOS SOCIALES | - |
| Aporte Patronal, IECE y Secap | 2.830,85 |
| Aportes Individuales | 2.206,83 |
| Prestamos Quirografarios | 1.303,76 |
| Decimotercer Sueldo | 613,78 |
| 15% Participación Trabajadores | 5.696,42 |
| Decimo Cuarto Sueldo | 547,98 |
| TOTAL | 21.516,97 |

NOTA 12.- IMPUESTOS POR PAGAR

La composición de la cuenta es:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|---|-----------------------------------|
| IMPUESTO AL VALOR AGREGADO | |
| IVA Cobrado | 8,78 |
| Retención 70% | - 0,01 |
| Retención 100% Servicios Prof. | 89,43 |
| Retención 100% Arriendo B. I. | 262,54 |
| Retención 100% Liq.Comp.Biene. Y Serv. | 45,65 |
| RETENCION EN LA FUENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA | - |
| 302 Retenciones Empleados Relación de Dependencia | 61,27 |
| 303 10% Honorarios Comisiones y Dietas | 15,00 |
| 304 Servicios Predomina el Intelecto | 65,20 |
| 312 1% Transferencia de bienes muebles de naturaleza corporal | 1,18 |
| Otras retenciones Aplicables el 2% | 69,18 |
| 320 8% RETENCION POR ARRIENDO | 129,51 |
| IMPUESTOS POR PAGAR | - |
| Impuesto a la Renta por pagar | 8.247,96 |
| TOTAL | 8.995,69 |

NOTA 13.- PRÉSTAMOS ACCIONISTAS

La composición de la cuenta, es como sigue:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|---|-----------------------------------|
| CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y GERENTES | |
| Cuentas por Pagar Clasecuador Intereses | 14.585,74 |
| Cuentas por Pagar Clasecuador | 35.455,00 |
| Cuentas por pagar PC Brothers | 20.000,00 |
| Cuentas por Pagar PC Brothers Intereses | 6.273,98 |
| Cuentas por Pagar Clasabienes Matoc-14 | 140.220,12 |
| TOTAL | 216.534,84 |

NOTA 14.- OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de la cuenta, es como sigue:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|--|-----------------------------------|
| OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS | |
| Jubilación Patronal | 6.585,36 |
| Desahucio | 2.549,21 |
| TOTAL | 9.134,57 |

NOTA 15.- RESULTADO DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre de 2016, el resultado del ejercicio es el siguiente:

| CUENTAS | Saldo al 31 de diciembre del 2016 |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| TOTAL INGRESOS | 271.626,63 |
| (-) TOTAL COSTOS Y GASTOS | 247.797,69 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 23.828,94 |

NOTA 16.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía a partir del ejercicio fiscal 2011, si hubiera consideraciones de impuestos, éstos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

De la revisión limitada de cumplimiento tributario, no existieron diferencias al comparar los libros contables versus declaraciones y anexos tributarios.

NOTA 17.- NORMAS DE PREVENCIÓN LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS

La Ley de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Registro Oficial No. 352 de 30 de diciembre de 2010, en el Art. innumerado posterior al Art. 3, establece que son sujetos obligados a informar.

De igual manera, en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos publicado en el Segundo Suplemento Registro Oficial No. 802 del jueves 21 de julio de 2016, se ratifica que sujetos están obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) y entre estos se encuentran:

- Las instituciones del sistema financiero y de seguros;
- Las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano;
- Las bolsas y casas de valores;

- Las administradoras de fondos y fideicomisos;
- Las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales;
- Las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves;
- Las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias;
- Las agencias de turismo y operadores turísticos;
- Las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción;
- Los casinos y casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos;
- Los montes de piedad y las casas de empeño;
- Los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas;
- Los comerciantes de antigüedades y obras de arte;
- Los Notarios; y,
- Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Los sujetos obligados deberán informar a través de su oficial de cumplimiento, los reportes de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas; y, reportes de operaciones y transacciones que igualan o superan los 10.000 dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas.

Los reportes a continuación detallados se deben presentar en la Unidad de Análisis Financiero dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio mensual:

- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares (USD \$10.000,00) o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta días.
- Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.
- Reporte de operaciones y transacciones individuales propias, nacionales e internacionales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean

iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta días.

- Plan Operativo 2016.

De la revisión realizada se pudo verificar que **SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, ha cumplido con la presentación de reportes de forma mensual y según los plazos definidos; de igual manera, se ha reportado con fecha 21 de enero de 2016 la entrega del Informe Anual del año 2015 suscrita por la Oficial de Cumplimiento Economista Maria de la Paz Proaño Cevallos.

Dentro de las "Normas prevención lavado de activos y otros Delitos para compañías" define que los sujetos obligados deben contar de forma obligatoria con políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos; la compañía a la fecha ha realizado la implementación de los mismos, y cuentan con un Oficial de Cumplimiento aprobado por la Superintendencia de Compañías.

El Oficial de cumplimiento es un funcionario de alto nivel, responsable de velar por la observancia e implementación de las políticas, procedimientos y controles necesarios para la prevención de lavados de activos; no pueden ser nombrados Oficiales de cumplimiento las siguientes personas:

- Los accionistas, directores o administradores de la empresa.
- Quienes hayan ejercido atribuciones o responsabilidades respecto al control interno de la compañía, dentro de los 3 meses anteriores a su designación.
- Inhabilitados para ejercer el comercio.
- Servidores públicos.
- Personas extranjeras que no cuenten con la autorización del Ministerio del Trabajo y Recursos Humanos, cuando fuere el caso.
- Las personas que hayan sido declaradas en quiebra y haya sido rehabilitada.
- Quienes hayan sido sentenciados o llamados a juicios por incumplimiento de la Ley de Prevención, erradicación del delito de lavados de activos y financiamiento de delitos u otras relacionadas.

Tomando en cuenta quienes pueden ejercer como Oficial de Cumplimiento, la persona designada por la compañía mediante Registro Oficial No. SC.DNPLA.14-866-0003250 con fecha del 16 de mayo de 2014, es la .

Economista Maria de la Paz Proaño Cevallos para desempeñar el cargo ante las autoridades competentes.

Con fecha 6 de enero de 2017 se comunicó a la Unidad de Análisis Financiero la renuncia voluntaria del Oficial de Cumplimiento la Eco. María Paz Proaño con carta de renuncia de fecha 12 de diciembre de 2016.

Con fecha 18 de enero de 2017, la Compañía solicita la designación ante la UAFE como nuevo Oficial de Cumplimiento a la Señorita Martha Johanna Zurita Pozo.

Finalmente, con fecha 31 de diciembre de 2017 se presentó ante la UAFE el Informe Anual del período 2016, el Plan Operativo Anual período 2017 y el Informe de Capacitación 2016 con firma del Representante Legal Diego Proaño. Durante el periodo 2016 se verificó el registro de 11 transacciones que superaron el umbral y ninguna transacción u operación inusual e injustificada. Ninguna de las operaciones y declaraciones reportadas a la Unidad de Análisis Financiero UAFE presentaron inconvenientes o incumplimientos, que hubiesen ameritado alerta o sanción.

NOTA 18.- SOCIETARIO

La compañía SERRANO PROAÑO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A., constituida el 05 noviembre de 2004, tiene por objeto social la realización de diseños, programas, proyectos y estudios arquitectónicos, de urbanismo, de organización y fraccionamiento territorial, de paisajismo y de diseño interior y decoración de espacios arquitectónicos.

1.1. Base Legal

Ley de Compañías

"Art. 440.- La inspección de las compañías tiene por objeto establecer la correcta integración del capital social, tanto al tiempo de la constitución como en los casos de aumento de capital; verificar si la sociedad cumple su objeto social; examinar la situación activa y pasiva de la compañía, si lleva los libros sociales, tales como los de actas de juntas generales y directorios, el libro talonario y el de acciones y accionistas o de participaciones y socios; si su contabilidad se ajusta a las normas legales;

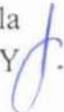
si sus activos son reales y están debidamente protegidos, si su funcionamiento se ajusta a lo previsto en las leyes y en las cláusulas del contrato social; si las utilidades repartidas o por repartir corresponden realmente a las liquidaciones de cada ejercicio, y si se han producido las pérdidas previstas para su disolución."

Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas de Compañías

"Art. 34.- Formas de llevar las actas. - Las actas de las juntas generales se llevarán en un libro especial destinado para el efecto o en hojas móviles escritas manualmente, a máquina o en ordenadores de textos. En estos casos se asentarán en hojas foliadas a número seguido, escritas en el anverso y en el reverso, en las cuales las actas figurarán una a continuación de otra, en riguroso orden cronológico, sin dejar espacios en blanco en su texto y rubricadas una por una por el Secretario."

"Art. 35.- Contenido del expediente. - De cada junta se formará un expediente que contendrá:

- a) En las compañías anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, la hoja del periódico en que conste la publicación de la convocatoria y, cuando fuere del caso, el documento que pruebe que la convocatoria además se hizo en la forma que hubiere previsto el estatuto y la notificación dispuesta en el artículo 2 de éste reglamento. (...)*
- b) Copias de las convocatorias dirigidas a los comisarios u órganos de fiscalización, si fuere del caso, citándolos a la junta;*
- c) La lista de los asistentes con la determinación de las participaciones o acciones que representen y, en este último caso, el valor pagado por ellas y los votos que le corresponda; así como, la forma de comparecencia acorde a lo previsto en los artículos 20 y 21 del presente reglamento.*
- d) Los nombramientos y poderes de representación entregados para actuar en la junta;*
- e) Copia del acta certificada por el Secretario de la junta dando fe de que el documento es fiel copia del original;*
- f) Los demás documentos que hubieren sido conocidos por la junta"*

En función de la normativa antes descrita, vigente en la República del Ecuador, a continuación, se detalla la información recabada luego de haberse realizado la revisión societaria del año 2016 a la compañía SERRANO PROAÑO DISEÑO Y 

CONSTRUCCIÓN S.A, esta revisión societaria se efectuó el día 31 de marzo de 2017 en las oficinas de la referida sociedad.

1.2. Libro de Actas de Junta General de Accionistas.

De la revisión societaria realizada se llegó a la conclusión de que la compañía posee un Libro destinado a las actas de juntas generales tanto ordinarias como extraordinarias, ordenado cronológicamente y en atención a la Ley de Compañías y los Estatutos Sociales.

En el acta de 31 de marzo de 2016 se evidencia que la junta general de accionistas, en referencia a las utilidades del ejercicio económico del año 2015, decidió acumularlas.

La última acta constante en el mentado libro societario data del 13 de diciembre de 2016, ésta contiene la decisión de la junta general de accionistas de aceptar la renuncia como Presidente del señor Esteban Serrano y en su lugar nombrar a la señora María de la Paz Proaño Cevallos.

Recomendación

La compañía debe mantener el orden ya establecido en el archivo de las futuras Actas.

1.3. Libro de Expediente de Actas de Junta General de Accionistas.

De la revisión societaria realizada se llegó a la conclusión de que las actas en este libro, se encuentran certificadas, ordenadas cronológicamente y con los documentos habilitantes respectivos, tales como: informes, nombramientos, balances, entre otros.

Adicionalmente, se pudo verificar que la compañía en este libro social, guarda el Informe del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2016.

1.4. Libro de Acciones y Accionistas

El libro de acciones y accionistas está ordenado, debidamente llenado y firmado por los Accionistas y el Representante Legal de la Compañía. *A.*

1.5. Libro de Talonario de Acciones

Se constató que los Talonarios de Acciones contenidos en el respectivo Libro Social, se encuentran correctamente emitidos y con las firmas correspondientes.

CONCLUSIÓN

Se puede establecer que la compañía en cuanto al manejo societario está cumpliendo con lo estipulado en las normativas vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

OBSERVACIÓN

Cabe mencionar que en la Junta General de Accionistas celebrada el 13 de diciembre de 2016, se trató la renuncia del presidente de la compañía, el señor Esteban Serrano; renuncia que fue aceptada y en su lugar fue nombrada como nueva presidenta de la compañía la señora María de la Paz Proaño Cevallos, cuyo nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil del cantón Quito el 3 de enero de 2017.

NOTA 19.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de este Informe de Comisario, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.