

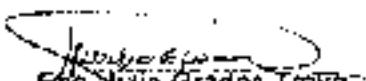
CARTA DE DICTAMEN

Informe de Auditores Independientes sobre el proceso a examinar el Estado de Situación Financiera y el correspondiente Estado de Operaciones de la empresa Puntagalera Construcciones S.A., año terminado al 31 de diciembre de 2012

- 1 - Si examen se efectuó de acuerdo a las Normas Técnicas de Auditoría Generalmente Aceptadas y en consecuencia incluyó las pruebas de los registros contables y demás procedimientos de auditoría que se consideró necesario en las circunstancias.
- 2 - La auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas de la evidencia que soportan las cifras de los Estados Financieros de la evaluación de los principios de contabilidad utilizados por Puntagalera Construcciones S.A. de las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia y la presentación de los Estados Financieros.
- 3.- Los Estados Financieros y de Resultados de las operaciones al 31 de diciembre de 2012, presentan razonabilidad en todos los aspectos de importancia, de conformidad con los principios establecidos por la Normas Internacionales de Información Financiera se mantuvieron consistentes durante el periodo bajo examen.
- 4.- El estado de fuente de utilización de fondos.- Incluye una opinión razonable en todos los aspectos significativos, a situación financiera de Puntagalera Construcciones S.A. al 31 de diciembre de 2012 los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo están de acuerdo con las Normas contables establecidas.
- 5.- Con relación a asuntos operativos y administrativos presentados a la Gerencia General y contador sobre las respectivas recomendaciones, las mismas surgen de las observaciones realizadas en el proceso de la auditoría. Estas observaciones y recomendaciones fueron discutidas oportunamente con la Gerencia y el Contador para su aplicación inmediata.
- 6.- El Gerente debe observar el plazo para la entrega de los Estados Financieros a fin de dotarlos en forma oportuna, y que sirva como instrumento de toma de decisiones para la Gerencia y los Socios.

Quito 26 de mayo de 2013

Atentamente


Ecu. Julia Grados Troya
RNAE 333

AUDITORIA DE LA EMPRESA PUNTAGALERA CONSTRUCCIONES S.A.

EXAMEN DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2012

NOTA 1 OPERACIONES

MOTIVO DEL EXAMEN DE AUDITORIA

Ha pedido de la gerencia general de Puntagalera Construcciones S.A. y de conformidad con lo establecido en el Ley de Compañías Art. 318 Sección IX 'De la Auditoria Externa' que establece que las compañías cuyos activos excedan del monto que fija por Resolución de la Superintendencia de Compañías monto que no podrá ser inferior al millón de dólares, "deberán contar con informe anual de auditoria externa sobre sus Estados Financieros".

Según el Art. 323 los administradores pondrán a disposición de los auditores externos por lo menos con cuarenta y cinco días de anticipación a la fecha en que estos deberán presentar su informe, los estados financieros de la compañía y todas las informaciones mencionadas en el Art. 322 que señala que los auditores tendrán acceso en todo el tiempo a la contabilidad y libros de la compañía con el objeto de cumplir sus funciones y están facultados para requerir a los administradores la información, documentos, análisis, conciliaciones y explicaciones que consideren necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Especificamente el motivo del examen de auditoria a los Estados Financieros es determinar la situación actual de los procesos contables establecidos por la Sociedad para determinar posibles debilidades e implementar mejoras al sistema de Control Interno. Mediante este examen se pretende determinar la razonabilidad de los Estados Financieros así como de las cuentas que lo conforman.

OBJETIVO DE LA AUDITORIA

1. Evaluar el cumplimiento de los controles internos establecidos en la empresa
2. Determinar la razonabilidad del balance general y del Estado de Operaciones.
3. Determinar el grado de confiabilidad de la información contable administrativa y financiera.
4. Revelar errores y/o fraudes en el registro de las transacciones contables financieras.

OBJETIVO ESPECIFICO DEL EXAMEN

1. Establecer si los saldos en las cuentas de los Estados Financieros de la sociedad son razonables.

HOJA DOS

AUDITORIA DE PUNTAGALERA CONSTRUCCIONES S.A.

2. Cenclararse del grado de cumplimiento de las normas, políticas, y procedimientos vigentes según lo dispuesto Estatutos de la Sociedad.
3. Revisar todas las operaciones significativas e identificar sus registros.
4. Evaluar si los resultados obtenidos corresponden a lo planificado y presupuestado por la sociedad.
5. Evaluar la calidad del desempeño, en el cumplimiento de las responsabilidades asignadas al personal de contabilidad.

ALCANCE DEL EXAMEN

La presente auditoria está enfocada a los resultados de las transacciones oportables financieras y económicas de la sociedad entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012.

DESARROLLO DE LA AUDITORIA

El desarrollo de auditoria tuvo lugar en las oficinas de la sociedad ubicadas en la Av. González Suárez N31-136 y Connessiat, edificio Atrium PB 6.

BASE LEGAL

Mediante Escritura Pública del 11 de abril de 2006, con inscripción en el Registro Mercantil del 27 de abril de 2006 se constituye la sociedad PUNTAGALERA CONSTRUCCIONES S.A.

El objetivo de la compañía es entre otras la construcción, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de proyectos inmobiliarios.

El capital suscrito es de 322.000 USD, dividido en trescientos veinte y dos mil acciones ordinarias, nominativas e individuales de valor nominal de un dólar americano (1,00 USD), cada una de ellas numeradas de la cero uno a la trescientos veinte y dos mil inclusive

HOJA TRES
AUDITORIA DE PUNTAGALERA
CONSTRUCCIONES S.A.

CUADRO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL

ACCIONISTAS	CAPITAL ACTUAL SUSCRITO Y PAGADO	AUMENTO DE CAPITAL PAGADO	NUEVO CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NUMERO DE ACCIONES
COMPENSACION DE CREDITOS				
Armitos Hidalgo Petho Gómez	750,00	120.000,00	120.750,00	120.750
Ponce Lelua Fernando Javier	750,00	120.000,00	120.750,00	120.750
Ortiz Cañavate Miguel	500,00	80.000,00	80.500,00	80.500
TOTAL	2.000,00	320.000,00	322.000,00	322.000

La compañía enmarca sus actividades internas apoyándose al cumplimiento de las Leyes y Reglamentos, tales como:

- Constitución Política del Estado
- Ley de Régimen Tributario Interno
- Ley de Compañías
- Reformas a la Ley de Equidad Tributaria
- Ley de Seguridad Social
- Ley de cheques
- Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC), NIIFs y NIC
- Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados
- Principio de Auditoría Generalmente Aceptados NAGA
- Otras disposiciones legales que rigen a la sociedad.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Puntagalera Construcciones S.A. tiene su centro de operaciones con la construcción de a Torre B, en la parroquia Same, cantón Atacames, provincia de Esmeraldas, es un complejo denominado TÓRRES DEL MAR.

Torre B es un edificio de planta baja y 14 pisos situado frente al mar con 92 metros de playa y consta de 37 departamentos y un pent-house, los departamentos son de 1 a 5 habitaciones, cuenta con áreas de servicios tales como, 2 piscinas, canchas de tenis, parqueaderos cubiertos, bodegas, áreas de lavado y secado de ropa. Dentro de los 37 departamentos de lujo constan 11 suites, 9 departamentos de 2 dormitorios, 13 departamentos de 3 dormitorios, 2 departamentos de 4 dormitorios y 2 pent-houses dúplex de 5 dormitorios.

HOJA CUATRO AUDITORIA DE PUNTAGALERA CONSTRUCCIONES S.A.

El desarrollo administrativo gerencial está ubicado en la ciudad de Quito desde donde se ejecutan las acciones programación y ventas de departamentos.

OBJETIVOS GENERALES

MISSION

Satisfacer las necesidades de nuestros clientes con espacios provechosos, excediendo sus expectativas y proporcionándoles servicios integrados en el diseño, desarrollo y construcción de sus proyectos, utilizando tecnología de punta, materiales contemporáneos y sistemas constructivos innovadores, para que el usuario, obtenga el mejor provecho en su inversión.

VISION

Crecer como empresa constructora líder en diseño y construcción en el país, evolucionando constantemente nuestros servicios para ofrecer la mejor calidad y costos en construcción.

Además de los objetivos específicos, es necesario señalar que Puntagalera está aportando en el desarrollo de la zona, ha generado mano de obra para los lugareños, compra de materiales de construcción en los centros ferreteros de la provincia, dando lugar a que se genere una mayor cantidad de circulante lo que constituye un beneficio tanto en lo económico como en lo social.

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

La estructura organizacional de Puntagalera está constituida de la siguiente manera:

Junta General de Accionistas, Gerente General, Coordinación Operativa, Contabilidad, Personal de la Torre B con: Residente de Obra, Secretaría, Bodeguero Guardián y personal contratado para el desarrollo de las obras de construcción.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD

Mantener un nivel adecuado de confiabilidad de la información financiera de la empresa cumpliendo las normas impuestas por la Ley, los principios de contabilidad generalmente aceptados, los instructivos internos para el registro de datos contables que permitan identificar y generar información sobre la situación económica financiera de la sociedad. Es necesario indicar que el contador no tiene relación de dependencia.

RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA POR ESTADOS FINANCIEROS:

La gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de

HOJA CINCO AUDITORIA DE PUNTAGALERA CONSTRUCCIONES S.A.

información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño y implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Dando cumplimiento a la Resolución No. 08-G-DSC de 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías del Ecuador resolvió adoptar un cronograma para la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. En relación con los estados financieros de Puntagalera Construcciones S.A. cuyo total de activos exceden los US\$4 millones se dispuso que, éstas sean de aplicación obligatoria para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 2012, estableciendo el año 2011 como periodo de transición. La compañía deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a las NIIF a partir del 2012.

Puntagalera ha procedido a presentar lo siguiente:

- plan de implementación de NIIF
- conciliación del patrimonio
- manual de políticas contables
- presentación de balances 2012 bajo NIIF
- notas a los estados financieros bajo NIIF

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría, que fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener certezas razonables de si los estados financieros no contienen errores importantes.

La auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y revaluaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error.

PROCEDIMIENTOS Y TÉCNICAS DE AUDITORÍA

Para el mejor desarrollo de la auditoría y el cumplimiento de los objetivos, las técnicas y procedimientos a aplicarse dentro del transcurso de la auditoría son:

a. TÉCNICAS DE VERIFICACIÓN OCULAR:

- Observación
- Rastreo

HOJA SEIS
AUDITORIA DE PUNTAGALERA CONSTRUCCIONES S.A.

b. TÉCNICAS VERBALES

- Investigación

c. TÉCNICAS DOCUMENTALES

- Comprobación

d. TÉCNICAS DE VERIFICACIÓN FÍSICA

- Inspección

NOTA 2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

- a) Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo históricos y bajo las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) **Ingresos, Costos y Gastos:** se conocen sobre la base del devengado.
- c) **Activos Fijos:** en lo referente a los Activos Fijos, se procederá a determinar los ajustes de transición con aplicación a las Normas NIIF.

NOTA 3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO:

El disponible se conforma de la siguiente manera:

Caja, Bancos 38 743.29 USD

Comentario:

Sería conveniente que la gerencia disponga a Contabilidad que proceda a liquidar los fondos de cajas chicas y fondos por liquidar antes de emitir un nuevo egreso por estos conceptos.

Deponga a la persona encargada del custodio de la Caja Bancos que emita un solo cheque por beneficiario con los respectivos documentos de respaldo y en el caso de facturas con los respectivos comprobantes de Retenciones y las Notas de Venta de RISE autorizadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI) de manera oportuna.

Se recomienda implementar arqueos permanentes y sorpresivos para poder verificar el accionar de los empleados encargados(es) del manejo de los fondos y, no permitir la disposición de los recursos propios de la empresa de manera libre.

(P)

HOJA SIETE
AUDITORIA DE PUNTAGALERA CONSTRUCCIONES S.A.

NOTA 4 CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de 2012 esta cuenta arroja un saldo total por 577.863,88 USD, se encuentran conformadas por las obligaciones producto de las transacciones comerciales que la empresa realizó en la compra de materiales de construcción. Es necesario destacar que registra en esta cuenta un saldo de 120.934,25 USD, a nombre del proveedor Pedro Gutiérrez, quien no ha entregado facturas que justifiquen la compra de materiales a la empresa del antes mencionado proveedor y cuyo valor ya ha sido cancelado.

El saldo de cuentas por cobrar se refiere a proveedores que están entregando los materiales paulatinamente conforme avanza la obra de construcción del edificio Torres del Mar.

Dentro de este grupo de cuentas por cobrar existe un saldo de 142.851,67 USD, que se refieren a créditos tributarios de IVA y Anticipos de Impuesto a la Renta.

En virtud de que la empresa está desarrollando el proyecto de construcción de Torres del Mar en la parroquia Same, cantón Alpacayacu, provincia de Esmeraldas, aún no ha cruzado cuentas para devengar el crédito tributario tanto de IVA como de Impuesto a la Renta. Se procederá cuando ya se legalice las escrituras de venta de departamentos y se establezcan costos y gastos.

Comentario:

La gerencia deberá disponer al Residente de Obra que se encargue de recaudar las facturas que soportan las compras en forma periódica que no transcurran tiempos largos desde la entrega de los materiales versus entrega de documentos autorizados y emisión de los respectivos Comprobantes de Retención tanto del IVA como del Impuesto de Retención en la Fuente (IRF), de acuerdo al tipo de contribuyente.

En lo referente a los servicios contratados, sean estos, mano de obra de la construcción, servicios profesionales y demás personal necesario, se debe disponer que los pagos sean con los respaldos respectivos que justifiquen todos y cada uno de los egresos.

NOTA 5 ACTIVOS REALIZABLES:

A 31 de diciembre del 2012 los activos realizables arrojan un saldo por 4.812.915,85 USD, se encuentran conformados por las siguientes cuentas: construcción en proceso y proyectos en curso. En la construcción en proceso se hallan contabilizados los rubros que pertenecen a: Suministros y materiales de la construcción, servicios contratados, transporte, instalaciones, acabados de la construcción, mano de obra de construcción, la parte proporcional del terreno donde se construye el edificio, entre otros, dentro de este valor se

HOJA OCHO

AUDITORIA DE PUNTAGALERA CONSTRUCCIONES S.A.

halla registrado el costo del terreno que es 400.000,00 USD. El proyecto de la torre C por 600.000,00 USD y el terreno disponible tiene una por 300.000,00 USD, alcanzando un total de 1.300.000,00 USD, que se constituyen como propiedades de inversión. El costo total del terreno es 300.000,00 USD, según tienen las escrituras.

Recomendaciones:

La Gerencia dispondrá que todos los materiales, insumos, suministros y demás bienes que ingresan para la construcción sean registrados en Bodega, así como los egresos ya que los rubros invertidos son altos.

NOTA 6 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de la cuenta asciende a 29.913,87 USD, se refiere a muebles y enseres, equipos de oficina, computadores y accesorios, vehículos, equipo electrónico (transformador trifásico y bombas).

NOTA 7 ACTIVOS FIJOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre de 2012 el saldo de esta cuenta asciende a 262.721,03 USD, se refiere a gastos pre operativos 2006-2009 por 105.129,61 USD y pre operativos 2010 por 157.591,42 USD. Estos valores se han constituido como saldos de arrastre que no ha sufrido ninguna variación en los años posteriores, incluido el año motivo de análisis.

NOTA 8 PASIVOS CORRIENTES A CORTO PLAZO

El saldo de esta cuenta asciende a 3.989.895,08 USD, que se refieren a impuestos por pagar, proveedores por pagar, obligaciones sociales, y a los clientes que han comprado departamentos y que aun no han concluido los trámites de escrituración y han consignado anticipos con promesas de compra venta. El pasivo total asciende a US\$5.549.440,08

En la cuenta Proveedores por pagar han registrado los créditos a los que tiene que recurrir la gerencia mientras obtiene liquidez para el pago de la compra de materiales. En otros casos son porque el Gerente ha procedido a firmar Contratos de Obra y se han hecho anticipos para iniciar los trabajos correspondientes.

En la cuenta de varios acreedores se han registrado el saldo por pagar del terreno y el sobreprecio bancario.

Con la finalidad de continuar con el avance de la obra la gerencia ha precisado obtener préstamos para contar con dinero fresco que ha contribuido al pago de contratistas y compra de materiales

Los accionistas han aportado con préstamos para la obra de construcción de la torre B.

HOJA DIEZ
AUDITORIA DE PUNTAGALERA CONSTRUCCIONES S.A

acceduadamente, para permitir la preparación de Estados Financieros, de acuerdo con los criterios establecidos por la Gerencia. La evaluación de la estructura de control interno no comprendió un estudio y evaluación detallada de ninguno de sus elementos y no fue ejecutada con el propósito de desarrollar recomendaciones detalladas o evaluar la eficacia con la cual la estructura de control interno de la empresa permite prevenir o detectar los errores e irregularidades que pudieran ocurrir.

Los asuntos tratados aquí fueron considerados durante la auditoría y califican nuestra opinión sobre dichos Estados Financieros. El informe adjunto también incluye Comentarios y Recomendaciones con respecto a otros asuntos financieros y administrativos, los cuales se notaron durante

El curso de la auditoría a los Estados Financieros. Todos estos aspectos se presentan como sugerencias constructivas para la consideración de la Gerencia como parte del proceso continuo de modificación y mejoramiento de la estructura de control interno existente y de otras prácticas y procedimientos administrativos y financieros.

Este informe es para uso exclusivo de la Gerencia de la empresa y no debe ser utilizado con ningún otro fin. Deseamos expresar nuestro agradecimiento por la cortesía y cooperación extendida a nuestros representantes durante el curso de su trabajo. Nos agradaría discutir estas recomendaciones, en mayor detalle, de ser necesario y así mismo, proporcionar la ayuda necesaria para su implementación.

Atentamente

Julia Grados Troya
Esp. Julia Grados Troya
RNAE 333

AK