



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA
AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576
Guayaquil y Sucre Esq. – Telefax: 2829314 - Cel: 0992 933 696 Email: atecapsa@hotmail.com
Ambato-Ecuador

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO
CONSTRUCFREVI CÍA. LTDA.
AÑO 2016**



CONTENIDO DEL INFORME

Dictamen de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera Comparativo
Estado de Resultados Comparativo
Estado de Flujo de Efectivo
Estado de Cambios en el Patrimonio
Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS

C.A.	Compañía Anónima
S. A.	Sociedad Anónima
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIFs	Normas Internacionales de Información Financiera
Ltda.	Limitada
USD	Dólares Americanos
SRI	Servicio de Rentas Internas
Dep.	Depreciación
Prov.	Provisión
Ctas.	Cuentas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
Cta.	Cuenta
Cte.	Corriente
Dif.	Diferencia
Temp.	Temporaria



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA
AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576
Guayaquil y Sucre Esq. – Telefax: 2829314 - Cel: 0992 933 696 Email: atecapsa@hotmail.com
Ambato-Ecuador

INFORME DEL AUDITOR



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Administradores y Socios de la compañía Construcfrevi Cía. Ltda.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la compañía Construcfrevi Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la compañía al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento a menos que la administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la sociedad.



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría



obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la compañía en relación con, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de ejecución debidamente planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

El Informe de Cumplimiento Tributario se emite por separado y se entregará en lo posterior en las fechas y condiciones establecidas por el Servicio de Rentas Internas.

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG
GERENTE ATECAPSA
Reg. SC 576

Ambato, 04 de abril del 2017



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA
AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576
Guayaquil y Sucre Esq. – Telefax: 2829314 - Cel: 0992 933 696 Email: atecapsa@hotmail.com
Ambato-Ecuador

ESTADOS FINANCIEROS



CONSTRUCFREVI CÍA. LTDA.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
Al 31 de Diciembre del 2016

ACTIVOS	Año 2015	Año 2016	Notas
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	48,436.24	136,827.24	7
Clientes y Varios Deudores	20,623.74	110,889.59	8
Pagos Anticipados	22.15	31.10	9
Inventario	392,322.77	1,333,079.13	10
Propiedad, Planta y Equipo	1,091,432.22	1,273,241.83	11
Total de Activos	1,552,837.12	2,854,068.89	
PASIVOS			
Proveedores	232,976.70	504,450.66	12
Obligaciones Fiscales	1,476.25	15,934.00	13
Obligaciones Patronales	2,773.30	9,792.97	14
Pasivo no Corriente	1,315,098.36	2,286,227.28	15
Total de Pasivos	1,552,324.61	2,816,404.91	
PATRIMONIO			
Capital Social	400.00	400.00	16
Resultados Acumulados	0.00	112.51	
Resultados del Ejercicio	112.51	37,151.47	
Total Patrimonio	512.51	37,663.98	
Total de Pasivos y Patrimonio:	1,552,837.12	2,854,068.89	



CONSTRUCFREVI CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2016

INGRESOS	Año 2015	Año 2016
Ventas IVA 12% o 14%	1,107.34	4,553.03
Ventas IVA 0%	0.00	752,964.00
Total Ingresos	1,107.34	757,517.03
Costo de Ventas	0.00	690,669.76
Utilidad Bruta en Ventas	1,107.34	66,847.27
EGRESOS		
Gastos de Ventas	0.00	3,069.65
Gastos Administrativos	895.90	7,572.59
Gastos Financieros	41.74	169.63
Total de Egresos	937.64	10,811.87
Utilidad Líquida antes de Impuestos	169.70	56,035.40
15% Participación Trabajadores	25.46	8,405.31
Impuesto a la Renta	31.73	10,478.62
Utilidad Líquida antes de Impuestos	112.51	37,151.47



CONSTRUCFREVI CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre del 2016

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Recibido de Clientes	667,251.18
	-
Pagado a Proveedores y Empleados	1,368,009.86
Movimiento de Intereses	<u>-169.63</u>
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación	-700,928.31

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION:

Incremento/Disminución de Inversiones	0.00
Adquisición de Propiedades	<u>-181,809.61</u>
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Inversión	-181,809.61

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones por Pagar	971,128.92
Disminución/Aumento de Efectivo en el Patrimonio	<u>0.00</u>
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento:	971,128.92

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:

Incremento del presente año	88,391.00
Saldo Inicial	<u>48,436.24</u>
Saldo Final de Caja	136,827.24



CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON ACTIVIDADES DE OPERACION

Utilidad del Ejercicio 37,151.47

Ajustes a la Utilidad Neta

Provisión Cuentas Incobrables y Otras 0.00

Depreciación, Amortización, Otras 0.00

Cambios en los Activos y Pasivos

Aumento y disminución Obligaciones por Cobrar -90,274.80

Aumento de Inventarios -940,756.36

Aumento y Disminución Obligaciones por Pagar 292,951.38

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación -700,928.31

CONSTRUCFREVI CÍA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2016

CUENTAS	Capital Social	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo al 31/12/2015	400.00	0.00	112.51	512.51
Capital Social				0,00
Resultados Acumulados				0,00
Resultados del Ejercicio		112.51	37,151.47	37,263.98
Distribución/Numerario			-112.51	-112.51
Saldo al 31/12/2016	400.00	112.51	37,151.47	37,663.98



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telefax: 2829314 - Cel: 0992 933 696 Email: atecapsa@hotmail.com

Ambato-Ecuador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTITUCIÓN

La compañía se constituyó según resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros número 240 del veinte y cuatro de abril del 2013, fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Ambato bajo el número 184 el catorce de junio del 2013.

DENOMINACIÓN

Según el artículo uno de los estatutos, la compañía se denomina Construcfrevi Cía. Ltda.

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES

El número de Registro Único de Contribuyentes es el 1891752608001

NACIONALIDAD Y DOMICILIO

La compañía es de nacionalidad ecuatoriana y con domicilio en la ciudad de Ambato, provincia del Tungurahua, pudiendo establecer sucursales, agencias en uno o varios lugares dentro y fuera de la república del Ecuador sujetándose a las disposiciones legales pertinentes.

DURACIÓN

La compañía tiene una duración de cincuenta años a partir del 14 de junio de 2013, fecha en la que se inscribe la Escritura de Constitución en el Registro Mercantil del cantón Ambato bajo el número 184, plazo que podrá deducirse o prorrogarse observando en cada caso las disposiciones legales pertinentes y lo previsto en este estatuto.

OBJETO SOCIAL

De acuerdo con el artículo tres de los Estatutos de la compañía, se establece que: La compañía se dedicará exclusivamente a la construcción, diseño, planificación, administración, representación, compra-venta de casas, urbanizaciones, conjuntos y/o planes habitacionales y todo cuanto tenga que ver con la actividad inmobiliaria.

REPRESENTANTE LEGAL

El artículo 21 de los Estatutos de la compañía establece que la representación legal de la compañía tanto judicial como extrajudicial le corresponde al Gerente General y se extenderá a todos los asuntos relativos con su giro, en operaciones comerciales y civiles, incluyendo la enajenación de bienes de la compañía y constitución de gravámenes de



toda clase de dichos bienes, con las limitaciones legales establecidas en la ley y en los estatutos.

CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de cuatrocientos dólares americanos (US\$ 400,00), dividido en cuatrocientas participaciones del valor nominal de un dólar cada una, distribuido como sigue:

SOCIOS	VALOR	%
Freire Sánchez Max Joel	50,00	12,50%
Freire Villalva Israel Salomón	125,00	31,25%
Freire Villalva José Adán	125,00	31,25%
Jácome Freire Josué David	50,00	12,50%
Sánchez Parra Juan Carlos	50,00	12,50%
Total del Capital Social	400,00	100,00%

2. NORMATIVA LEGAL PARA LA COMPAÑÍA

Para la ejecución de sus actividades en el presente ejercicio económico la compañía debe observar las leyes, reglamentos y disposiciones que siguen:

Ley de Compañías

Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil

Ley de Régimen Tributario Interno

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador

Código Orgánico Monetario y Financiero

Código de Trabajo

Ley de Seguridad Social.

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento.

Ley Orgánica para la Justicia Laboral y reconocimiento del trabajo en el hogar

Ley Orgánica de Incentivos para la Asociación Público – Privadas y la Inversión Extranjera.

Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos.

Ley Orgánica de Discapacidades y su Reglamento.

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de Abril del 2016.

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril del 2016.



3. ASPECTOS LABORALES

Salario Básico Unificado

En el Suplemento del Registro Oficial número 658 publicado el martes 29 de diciembre del año 2015 según Acuerdo Ministerial número MDT-2015-0291 se establece fijar a partir del 1 de enero de 2016 el salario básico unificado para el trabajador en general, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas y trabajadores de maquila; trabajador o trabajadora remunerada del hogar; operarios de artesanía y colaboradores de la microempresa en 366,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mensuales.

Criterio legal aplicado para los Representantes Legales o Gerentes

En el artículo 308 del Código de Trabajo se establece lo siguiente: “Mandatario o empleado.- Cuando una persona tenga poder general para representar y obligar a la empresa, será mandatario y no empleado, y sus relaciones con el mandante se reglarán por el derecho común”, por lo que el tratamiento que se dará a los representantes legales de una institución cooperativa es la contratación bajo la modalidad del Código Civil.

En el Suplemento del Registro Oficial número 182 publicado el 12 de febrero del 2014 en relación a los pagos a los administradores o gerentes se establece lo que sigue:

“Exclusivamente para fines tributarios, puntualmente para efectos de establecer la base imponible de impuesto a la renta, y sin perjuicio de lo dispuesto en la correspondiente normativa laboral y civil respecto de la calidad o naturaleza de la relación jurídica existente entre una empresa -se trate ésta de una persona natural o de una sociedad- y sus representantes legales - sean éstos directores, gerentes, administradores y en general personas que tengan poder para representar y obligar a la empresa o entidad- así como de mandatarios o apoderados, que ejerzan funciones permanentes en el régimen interno de una empresa, se considerarán deducibles los sueldos, salarios u honorarios a éstos pagados, siempre y cuando la empresa o sociedad haya efectuado, en dichos casos, las correspondientes aportaciones al seguro social, bajo el régimen de afiliación obligatoria o bajo el régimen de afiliación voluntaria, según corresponda.”

Salario Digno

Según Acuerdo Ministerial No. MDT-2017-038 emitido el 15 de marzo del 2017 se determina el Salario Digno para el año 2016 en el artículo 1 como sigue:

Art. 1.- Del salario digno.- Conforme el artículo 8 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se determina como salario digno para el año 2016, el valor de USD 429,57 (cuatrocientos veinte y nueve de los Estados Unidos de América con 57/100).



4. CONTRIBUCIÓN SOLIDARIA

Sobre esta contribución la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de Abril del 2016 y su Reglamento establecen en la parte pertinente lo siguiente:

Sobre la Remuneración

En el Reglamento en mención se determina lo siguiente:

Artículo 2.- Materia gravada.- Para efectos de la aplicación de la contribución solidaria sobre la remuneración, se considerará como base del cálculo la que constituya materia gravada de aportación a la seguridad social, por cada empleador con el que perciba un ingreso igual o mayor a mil (1.000 USD) dólares.

Artículo 4.- Cálculo de la contribución.- El cálculo de la contribución solidaria sobre la remuneración corresponderá al 3,33% de la materia gravada que sea igual o superior a mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1.000), aplicados según el número de meses establecidos por la tabla prevista en la Ley, considerando la vigencia prevista en el Reglamento.

Esta contribución se pagará en cuotas las cuales pueden ser continuas o no. El mes inicial de aportación será el primer mes entre junio de 2016 y enero de 2017 en que el valor que constituya materia gravada de la contribución sea igual o superior a mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1.000).

Según el artículo 3 de la Ley se debe considerar la siguiente tabla para las aportaciones sobre la remuneración:

REMUNERACIÓN USD		TARIFA MENSUAL	EQUIVALENTE EN DÍAS DE REMUNERACIÓN MENSUAL	NÚMERO DE MESES DE CONTRIBUCIÓN
Mayor o igual a	Menor a			
1.000	2.000	3,33%	1	1
2.000	3.000	3,33%	1	2
3.000	4.000	3,33%	1	3
4.000	5.000	3,33%	1	4
5.000	7.500	3,33%	1	5
7.500	12.000	3,33%	1	6
12.000	20.000	3,33%	1	7
20.000	en adelante	3,33%	1	8



Contribución sobre las Utilidades

En la Ley mencionada anteriormente sobre esta contribución se establece lo que sigue:

Artículo 6.- Contribución Solidaria sobre las Utilidades.- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

5. RETENCIONES TRIBUTARIAS

Según Suplemento del Registro Oficial número 473 emitido el 6 de abril del 2015 se establecieron los porcentajes de retención del Impuesto al Valor Agregado como sigue:

Retenciones del IVA: Según corresponda los porcentajes vigentes al cierre del año son: 30%, 70% y 100% en adquisiciones o prestación de servicios.

Retención del diez por ciento (10%) del IVA causado: Cuando el agente de retención sea un contribuyente especial, en la adquisición de bienes gravados con tarifa doce por ciento (12%) de IVA a otros contribuyentes especiales.

Retención del veinte por ciento (20%) del IVA causado: Cuando el agente de retención sea un contribuyente especial, en la adquisición de servicios y derechos, en el pago de comisiones por intermediación, y en contratos de consultoría, gravados con tarifa doce por ciento (12%) de IVA, a otros contribuyentes especiales.

Retenciones del Impuesto a la Renta: Sobre la base de US\$ 50,00 o a proveedores permanentes se deberá retener los siguientes porcentajes: 1%, 2%, 8% y 10%, también aplica el 5% en intereses por créditos externos y 22% por pagos a extranjeros o al exterior.

Porcentaje de Impuesto a la Renta Vigente: Según lo establecido en el Código de la Producción, para este ejercicio económico el impuesto a la renta vigente es del 22%, y se mantiene la deducción del 10% si se efectúan reinversiones de las utilidades, en las condiciones establecidas en la ley y reglamento tributario.

6. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los registros contables y por tanto la preparación de los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), sobre la base del costo histórico, modificados por la aplicación del valor razonable. Esta preparación exige el uso de ciertas estimaciones contables, así como que la administración de la compañía ejerza su juicio al aplicar las políticas contables.



EJERCICIO ECONÓMICO

El ejercicio económico de la compañía concuerda con el periodo tributario esto es que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

MONEDA DE REGISTRO

La moneda vigente en el país es el Dólar de los Estados Unidos de América, por tanto los registros y Estados Financieros se expresan en esta moneda que es la que rige en el entorno económico en que desarrolla la compañía sus actividades.

EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La compañía se encuentra desarrollando sus actividades con normalidad, cumpliendo con su objeto social, por lo que se considera como una empresa en funcionamiento, acatando con todas las disposiciones legales pertinentes.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los activos financieros líquidos disponibles como fondos de caja menor y los depósitos bancarios de libre disposición.

OBLIGACIONES CORRIENTES POR COBRAR

Las obligaciones por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Se clasifican como Corrientes cuando su vencimiento es menor a un año o a largo plazo cuando es mayor a doce meses.

No se aplica la provisión para cuentas incobrables puesto que la compañía efectúa sus ventas en casi su totalidad en efectivo contra la entrega de las casas con garantía de una promesa de compra venta, por esta circunstancia tampoco se hace el cálculo de deterioro.

REALIZABLE

Los inventarios de las Obras en Construcción acumulan los bienes y trabajos empleados en cada proyecto sean de característica directa o indirecta, como son materia prima, mano de obra y suministros diversos.

El costo de construcción se obtiene acumulando los materiales, mano de obra empleada y los costos indirectos distribuidos que se aplican a cada una de las casas u obras que realice. No se mantienen inventarios de materias primas puesto que los materiales son adquiridos a medida que se vayan a utilizar, por lo que no se realiza el cálculo de deterioro de inventarios,



PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La compañía mantiene como bienes de su propiedad los terrenos que a futuro se emplearán en la construcción de proyectos. Se ha efectuado la compra de bienes muebles al cierre del año por lo que no se ha procedido aún a su depreciación.

BENEFICIOS LABORALES

Beneficios Corrientes.- Se efectúa la provisión por beneficios laborales a corto plazo por el departamento contable aplicando las disposiciones legales establecidas en el Código de Trabajo.

Beneficios a Largo Plazo.- La provisión para jubilación patronal y desahucio debe ser calculada por una firma actuaria calificada para efectuar este cálculo actuarial, en aplicación de la NIC 19, los impactos se registran aumentando o disminuyendo la provisión acumulada, tomando como contrapartida los gastos.

La compañía bajo el criterio de haber sido recientemente constituida y que tiene limitado personal no ha efectuado este cálculo.

PROVISIONES

Se reconocen provisiones cuando en la empresa se presenta obligaciones legales o implícitas presente como consecuencia de sucesos pasados que requieren una salida de recursos que se pueden estimar con fiabilidad. Estas obligaciones surgen de regulaciones, contratos, compromisos públicos que generan ante terceros la posibilidad de pago.

PATRIMONIO

Capital Social, El capital social de la compañía se modifica por aumentos o disminuciones, a través de la debida resolución de sus accionistas y mediante la elaboración de las correspondientes Escrituras de Aumento de Capital.

Reserva Legal, la compañías destina por lo menos el 5% de sus utilidades netas para la Reserva Legal, hasta que la misma alcance al veinte por ciento del capital suscrito.

Resultados del Ejercicio y Acumulados, los resultados netos que arrojen las operaciones de la compañía en el año se registran como Resultados del Ejercicio, y aquellos que no se han distribuido permanecen registrados como Resultados Acumulados o Resultados de Ejercicios Anteriores hasta su distribución.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIFs por Primera Vez, Los ajustes por la convergencia de NEC a NIIFs se han registrado en la cuenta Patrimonial “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera Vez”, el saldo de esta cuenta no podrá ser distribuida a los accionistas, ni aplicada para aumentos de capital, pero se empleará para compensar pérdidas acumuladas en caso de que su saldo fuese acreedor.



IMPUESTOS DIFERIDOS

Las diferencias temporarias originadas por la variación de las cifras entre la base tributaria y NIIFs, por efecto de los ajustes conciliatorios, genera el reconocimiento de los Impuestos Diferidos, que es el resultado de multiplicar el valor de la diferencia temporaria por el porcentaje del impuesto tributario vigente.

Debido a que la compañía tiene inversiones nuevas considera que sus valores se presentan a valor razonable actualizado por lo que no tiene afectaciones de ajustes por impuestos diferidos.

INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puede otorgar, se considerará la venta cuando se efectúe la transferencia del dominio de cada obra concluida, debiendo ser por etapas considerando proyectos de vivienda.

COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen 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 reconoce.

NOTA 7.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La compañía mantiene en efectivo o depósitos bancarios de libre disposición al 31 de diciembre los valores que se presentan en balances con los saldos siguientes:

	Año 2015	Año 2016
Caja	400,00	400,00
Caja Chica	502,60	100,00
Banco del Austro Cta. Cte. 18643995	47.533,64	136.327,24
Total de Efectivo y Equivalentes	48.436,24	136.827,24

NOTA 8.- CLIENTES Y VARIOS DEUDORES

Las obligaciones por cobrar a los clientes de la compañía, a proveedores por anticipos que vencen a corto plazo se presentan en balances con los saldos que siguen:

	Año 2015	Año 2016
Clientes	0,00	73.900,00
Anticipo a Proveedores	20.623,74	31.663,33



Préstamos a Empleados	0,00	800,00
Otras Cuentas por Cobrar	0,00	4.526,26
Total Cuentas por Cobrar	20.623,74	110.889,59

La compañía no ha efectuado el cálculo de la provisión para cuentas incobrables y el deterioro de cartera.

Las obligaciones por cobrar a los clientes se detallan como sigue:

Clientes	Valor
Garzón José Rubén	34.400,00
Montaguano Sandra	39.500,00
Suman	73.900,00

El detalle de los anticipos a proveedores es el siguiente:

Anticipo a Proveedores	Valor
Vargas del Pozo Narcisa	7.381,82
Valenzuela Ortega Segundo	6.314,74
Chimba Taco Leonidas	4.547,97
Santiana Vargas Angel	4.352,87
Vela Chanatasi Diego Efraín	3.430,54
Ortega Carranza Marcelo	3.200,00
Construfrevi	1.000,00
Anticipos de menor cuantía	1.435,39
Suman	31.663,33

NOTA 9.- PAGOS ANTICIPADOS

Los valores pagados por anticipado al Servicio de Rentas Internas por impuestos corrientes que se devengan a corto plazo, al 31 de diciembre se presentan en balances los saldos que se detallan:

	Año 2015	Año 2016
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	22,15	31,10
Total Pagos Anticipados	22,15	31,10

NOTA 10.- INVENTARIOS

Los valores que la compañía mantiene en inventarios de obras terminadas y en procesos de construcción se presentan al 31 de diciembre como se detalla:



	Año 2015	Año 2016
Construcciones Terminadas	392.322,77	1.037.998,28
Construcciones en Proceso	0,00	295.080,85
Total Inventarios	392.322,77	1.333.079,13

Las obras en construcción acumulan los recursos empleados en cada obra como materias primas, mano de obra y suministros, al 31 de diciembre se presentan con los saldos siguientes:

	Huachi	Montalvo	El Pisque	Los Chasquis
Construcciones en Proceso				
Materiales de Construcción	26.634,08	13.968,36	29.591,44	0,00
Mano de Obra	7.271,56	14.505,89	20.711,71	0,00
Suministros y Materiales	81,94	720,52	309,35	0,00
Material Pétreo	275,00	1.011,00	0,00	0,00
Terreno Lote Ocho A-Prima	0,00	0,00	0,00	180.000,00
Subtotal	34.262,58	30.205,77	50.612,50	180.000,00
Total Construcciones en Curso	295.080,85			

NOTA 11.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes muebles e inmuebles que la compañía mantiene al cierre del año y que le generan beneficios futuros, así como los movimientos que se han dado en el año se presentan en el cuadro que se detalla:

BIENES	Año 2015	Movimiento	Año 2016
Maquinaria y Herramientas	0,00	8.000,00	8.000,00
Terrenos	1.091.432,22	173.809,61	1.265.241,83
Total Propiedad, Planta y Equipo	1.091.432,22	181.809,61	1.273.241,83

El detalle de los terrenos de propiedad de la compañía es el siguiente:

UBICACIÓN	VALOR
Pisque Lote A 26508,04	340.823,86
Pisque Lote B 8750 m	74.529,09
Pisque Lote C 3474,77 m	36.771,40
Lote Parroquia "Montalvo"	127.423,50
Lote "Huachi Chico" por carretera panamericana	375.892,54
Huachi Chico, Oscar Efrén Reyes y Jácome Clavijo	93.214,90
Lote por Av. Manuelita Sáenz	42.776,93
Terreno Toalo Bellavista - Santa Rosa	173.809,61
Total	1.265.241,83



NOTA 12.- PROVEEDORES

Las obligaciones por pagar a los proveedores de bienes y servicios nacionales o del exterior que la compañía tiene al cerrar el año se presenta con los saldos que siguen:

	Año 2015	Año 2016
Acosta Acosta Franklin Marcelo	2.000,00	0,00
Freire Villalva Israel Salomón	6.756,18	0,00
Frevitransport Cía. Ltda.	21.200,85	25.873,65
Freviuno Cía. Ltda.	6.660,25	129.779,60
Freire Villalva José Adán	195.070,06	321.861,24
Sánchez Parra Juan Carlos	0,00	25.556,80
Proveedores con menor cuantía	1.289,36	1.379,37
Total Proveedores	232.976,70	504.450,66

NOTA 13.- OBLIGACIONES FISCALES

Las obligaciones por impuestos corrientes pendientes de pago que la empresa mantiene con el Servicio de Rentas Internas, con socios y terceros que vencen a corto plazo, en balances presentan las cifras que se detallan:

	Año 2015	Año 2016
Impuesto a la Renta por Pagar	31,74	10.478,62
Retenciones Renta por Pagar	1.315,20	2.150,69
Retenciones IVA por Pagar	116,64	3.167,01
IVA por Pagar	12,67	137,68
Total Obligaciones Fiscales	1.476,25	15.934,00

NOTA 14.- OBLIGACIONES PATRONALES

Las obligaciones por pagar que la compañía tiene por pagar a sus empleados por sueldos, provisiones efectuadas por beneficios sociales que tienen vencimientos a corto plazo y los aportes al Seguro Social se presentan en balances al 31 de diciembre con las cifras que se detallan:

	Año 2015	Año 2016
Sueldos por Pagar	2.262,28	0,00
IESS por Pagar	320,44	488,23
15% Participación Trabajadores	25,45	8.405,31
Vacaciones por Pagar	165,13	899,43
Total Obligaciones Patronales	2.773,30	9.792,97



NOTA 15.- PASIVO NO CORRIENTE

Las obligaciones por pagar a los socios de la compañía y a terceros por anticipos recibidos que tienen vencimientos mayores a un año, al 31 de diciembre se reflejan en los balances reflejan las cifras que siguen:

	Año 2015	Año 2016
Préstamo de Accionistas	1.178.735,36	2.033.453,59
Anticipo de Clientes	136.363,00	252.773,69
Total Pasivo no Corriente	1.315.098,36	2.286.227,28

Los préstamos de los socios de la compañía corresponden a los que se detallan a continuación:

Préstamo de Accionistas

Freire Villalva José Adrián	1.148.901,50
Freire Villalva Israel Salomón	884.552,09
Suman:	2.033.453,59

El detalle de los anticipos a clientes corresponde a los que se detallan:

Anticipo de Clientes	Valor
Carango Florinda	19.888,00
Martínez Edgar Paz	2.527,00
Granja Florinda	14.700,00
Franklin Pomboza	800,00
Gamboa Gladys Jimena	12.200,00
Hugo Gladys	12.000,00
Santamaría Ivonne	5.300,00
Rodríguez Jessica	300,00
Acosta Jimena	5.500,00
Acosta Méntor	200,00
Fiallos Ruth	500,00
Salazar Mejía César Augusto	42.603,19
Agama Sandy	1.500,00
Freire Sandy	10.000,00
Manzano Teresa	6.092,50
Arteaga Víctor	1.500,00
Granja Hugo	10.000,00
Torres Luis	84.000,00
Cifuentes Zoila	7.043,00



Garzón José Rubén	5.000,00
Segovia Katherine	3.120,00
Ramírez Narciza	1.000,00
Núñez Ximena	1.000,00
Puertas Daniel	5.000,00
Cisneros Francisco	1.000,00
Total Anticipo de Clientes	252.773,69

NOTA 16.- PATRIMONIO

El patrimonio de la compañía al cierre del ejercicio económico se presenta distribuido en las cuentas que se detallan:

	Año 2015	Año 2016
Capital Social	400,00	400,00
Resultados Acumulados	0,00	112,51
Resultados del Ejercicio	112,51	37.151,47
Total de Patrimonio	512,51	37.663,98

NOTA 17.- DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

La distribución de utilidades aplicando disposiciones legales y que debe ser conocida y aprobada por la Junta General de Socios se presenta a continuación:

Utilidad Líquida antes de Impuestos	56.035,40
15% Participación Trabajadores	8.405,31
Impuesto a la Renta	10.478,62
Utilidad Neta antes de Reserva Legal	37.151,47
Reserva Legal	80,00
Utilidad a Distribuir	37.071,47

Se considera de Reserva Legal el 20% del capital social según se establece en la Ley de Compañías, Valores y Seguros.



NOTA 18.- APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DE LAS COMPAÑÍAS QUE REALIZAN ACTIVIDAD INMOBILIARIA

En el Reglamento emitido para este tipo de compañías según Registro Oficial número 296 publicado el 24 de Julio del 2014 se establecen varias disposiciones que la compañía debe cumplir y que en el proceso de auditoria se determinó que lo hacen, debiendo en lo posterior observar lo establecido en el segundo párrafo del literal c) del artículo dos que dice lo siguiente: “Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, se podrán recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida y se entregue un soporte documental.”

La compañía ha recibido anticipos superiores al porcentaje establecido como se detalla en la Nota 15 sin previamente haber suscrito la respectiva escritura pública de promesa de compraventa, sin embargo a inicios del año se ha procedido a elaborar las escrituras de compraventa definitivas, así como varias escrituras pública de promesa de compraventa

HECHOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre del 2016 hasta el cierre de nuestros trabajos de auditoría no se han presentado hechos que afecten la situación financiera y a los resultados de la compañía que en nuestra opinión deban ser revelados, sin embargo como algo relevante se observa que se han procedido a la elaboración de las escrituras públicas de compraventa y promesas de compraventa.

CONTRIBUCIÓN SOLIDARIA

La compañía ha cumplido con las disposiciones legales relacionadas con las contribuciones solidarias sobre las remuneraciones y utilidades.