

CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 0987484625, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR



CONSISA CIA LTDA

DICTAMEN DE LOS
AUDITORES INDEPENDIENTES
EJERCICIO ECONÓMICO 2018

CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 0987484625, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR



INDICE

Opinión sobre los estados financieros 2018
Estados financieros 2018
Políticas contables 2018
Notas a los estados financieros 2018



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Socios de
CONSTRUCCION E INGENIERÍA SANITARIA CUEVA TERÁN CONSISA C. LTDA.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSISA C. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por lo descrito en la sección Fundamentos de la opinión con salvedades (1 y 2), los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales; la situación financiera de CONSISA C. LTDA., al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en el Ecuador.

Fundamentos de la Opinión con salvedades

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidad del auditor, en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de CONSISA C. LTDA., 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 para profesionales de Contaduría Pública de conformidad con esos requerimientos que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y, hemos cumplido las demás responsabilidades. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión, por lo que:

1. Hemos sido contratados en forma extemporánea, no pudimos estar presente en la toma física de los inventarios iniciales, ni satisfacernos de los valores económicos determinados al cierre del ejercicio económico 2017 e inicial de 2018.
2. De acuerdo a la Superintendencia de Compañías, la empresa no se encuentra activa y tiene pendientes obligaciones de los años 2017 y 2018.
Las obligaciones, por cada año, son: Informe de nómina, Informe de gerente, informe de auditoría externa, estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y notas a los estados financieros. Adicionalmente, debe presentar los balances 2018 para para calcular la contribución de cada año, a la Superintendencia de Compañías.



Responsabilidad de la Gerencia y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de CONSISA C. LTDA., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento, excepto si la Gerencia tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno de CONSISA C. LTDA., son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

Responsabilidad 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 incorrección material, debida 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 detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se considerarán materiales si, individualmente o de forma agregada, puede proveerse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude u 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 material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, y que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración de 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 eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.



- Concluimos, sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en marcha y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida; concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de CONSISA C. LTDA., para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el control de los estados financieros separados, incluida la información revelada y, si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Párrafo de cumplimiento tributario

Sin afectar nuestra opinión, advertimos que por efectos de que, hasta la presente fecha, la Administración de la Compañía está efectuando la preparación de los anexos para el ICT 2018, sobre lo cual se emitirá por separado una opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias; sin embargo, mediante pruebas globales de muestreo, se denota el cumplimiento razonable de sus obligaciones tributarias.

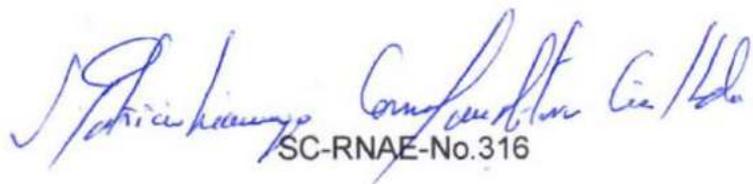
El Informe de cumplimiento tributario por el año 2018, se emite por separado.

Quito, 24 de enero de 2020

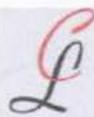
Atentamente,



Patricio Lincango S.
Socio de auditoría
FNC-RN#21867



SC-RNAE-No.316



CONSTRUCCION E INGENIERIA SANITARIA CUEVA TERAN C LTDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA: COMPARATIVOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

		2018	2017
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	(NOTA 5)	338.826,62	70.953,74
CLIENTES	(NOTA 6)	104.674,16	4.200,60
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 7)	6.479,53	7.438,95
INVENTARIOS	(NOTA 8)	972.662,17	1'237.528,17
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1'422.642,48	1'320.121,46
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
	(NOTA 9)	466.303,79	471.765,78
TOTAL ACTIVO		1'888.946,27	1'791.887,24
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
PROVEEDORES		55.692,61	0,00
PROVIS., IMPUESTOS, CONTRIB.	(NOTA 10)	15.347,27	6.257,16
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 11)	22.910,00	1.500,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		93.949,89	7.757,16
PASIVO NO CORRIENTE			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 13)	904.982,49	900.654,90
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		904.982,49	900.654,90
TOTAL PASIVOS		998.932,49	908.412,06
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 14)	8.000,00	8.000,00
RESERVA LEGAL	(NOTA 15)	1.600,00	1.600,00
APORTES FUT. CAPITALIZACION		44.613,06	44.613,06
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES		601.386,01	613.247,44
RES. ADOPC. NIIF 1RA VEZ		221.796,29	221.796,29
UTILIDAD DEL EJERCICIO		12.618,54	-5.781,61
TOTAL PATRIMONIO		890.013,90	883.475,18
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1'888.946,27	1'791.887,24

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Mario Cueva Terán
Gerente


Sr. Christian Vargas Iza
Contador



CONSTRUCCION E INGENIERIA SANITARIA CUEVA TERAN C LTDA
ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL: COMPARATIVOS
DESDE EL 1ro DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	2018	2017
VENTAS	528.014,85	637.028,94
(-) COSTO DE PRODUCCION Y VENTAS	<u>(264.866,00)</u>	<u>(387.457,38)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	263.148,85	249.571,56
(-) GASTOS		
ADMINISTRACION Y VENTAS	(232.871,14)	(271.194,22)
FINANCIEROS y OTROS	<u>(3.729,71)</u>	<u>(230,38)</u>
TOTAL GASTOS	(236.600,85)	(271.424,60)
(PÉRDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL	26.548,00	(21.853,04)
OTROS INGRESOS	<u>3.298,85</u>	<u>16.071,43</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	29.846,85	(5.781,61)
PARTICIPACION TRABAJADORES	(4.477,03)	0,00
GASTO IMPUESTO A LA RENTA	(12.751,28)	(6.079,82)
UTILIDAD OPERAC. CONTINUADAS	<u>12.618,54</u>	<u>(11.861,43)</u>
UTILIDAD OPERAC. CONTINUADAS	12.618,54	(11.861,43)
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>12.618,54</u>	<u>(11.861,43)</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Mario Cueva Terán
Gerente

Sr. Christian Vargas Iza
Contador



CONSTRUCCION E INGENIERIA SANITARIA CUEVA TERAN C LTD
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

CAPITAL SOCIAL		
SALDO AL 31/12/2017	<u>8.000,00</u>	
SALDO AL 31/12/2018 =====>		8.000,00
RESERVA LEGAL		
SALDO AL 31/12/2017	<u>1.600,00</u>	
SALDO AL 31/12/2018 =====>		1.600,00
APORTES FUT. CAPITALIZACION		
SALDO AL 31/12/2017	<u>44.613,06</u>	
SALDO AL 31/12/2018 =====>		44.613,06
RESERVA ADOPCION NIIF 1RA VEZ		
SALDO AL 31/12/2017	<u>221.796,29</u>	
SALDO AL 31/12/2018 =====>		221.796,29
UTILIDADES ACUMULADAS		
SALDO AL 31/12/2017	613.247,44	
DISTRIBUCION IMPUESTO RENTA 2017	(6.079,82)	
PÉRDIDA EJERCICIO 2017	<u>(5.781,61)</u>	
SALDO AL 31/12/2018 =====>		601.386,01
UTILIDAD EJERCICIO 2018		<u>12.618,54</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u><u>890.013,90</u></u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Mario Cueva Terán
Gerente

Sr. Christian Vargas Iza
Contador



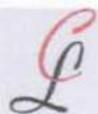
CONSTRUCCION E INGENIERIA SANITARIA CUEVA TERAN C LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACION:	2018	2017
RECIBIDO DE CLIENTES	427.541,29	879.200,13
PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(155.320,87)	(1.092.594,58)
GASTOS FINANCIEROS	(3.729,71)	(230,38)
OTRAS OBLIGACIONES	(4.327,59)	149.345,10
EFFECTIVO PROVISTO POR LAS OPERACIONES	264.163,12	(64.279,73)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIV. DE INVERSION:		
RECLASIFICACION NETO DE ACTIVOS FIJOS	5.461,99	270.000,00
EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIONES	5.461,99	270.000,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACT.DE FINANCIAMIENTO:		
DISMINUCIÓN OBLIGACIONES CORTO PLAZO	(6.079,82)	3.891,53
AUMENTO PRESTAMOS SOCIOS	4.327,59	(149.345,10)
EFFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO	(1.752,23)	(145.453,57)
AUMENTO NETO DE EFECTIVO AÑO	267.872,88	60.266,70
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	70.953,74	10.687,04
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	338.826,62	70.953,74
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO POR LAS OPERACIONES:		
- AJUSTES PARA CONCILIACION CON LA UTILIDAD DEL EJERCICIO		
(PÉRDIDA)UTILIDAD DEL EJERCICIO	12.618,54	(11.861,43)
DEPRECIACIONES	0.00	0.00
- CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
DISMINUCIÓN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	(100.473,56)	242.171,19
AUMENTO OTRAS CUENTAS POR COBRAR	959,42	136.530,25
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	264.866,00	(209.339,92)
DISMINUCION OTRAS CUENTAS POR PAGAR	21.410,00	(205.234,00)
INCREMENTO PROVEEDORES	55.692,61	(18.509,16)
DISMINUCIÓN PROVISIONES, IMPUESTOS Y CONTR.	9.090,11	1.963,34
EFFECTIVO PROVISTO POR OPERACIONES	264.163,12	(64.279,73)

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Mario Cueva Terán
Gerente

Sr. Christian Vargas Iza
Contador



**CONSTRUCCION E INGENIERIA SANITARIA CUEVA TERAN
C LTDA**

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, expresados en USD dólares.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde marzo de 1986 y su objeto social es la realización y ejecución de proyectos y montajes sanitarios; elaboración de estudios de factibilidad e ingeniería civil sanitaria; actividades especializadas de la construcción. Además para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá ejecutar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y laborables permitidos por las leyes ecuatorianas y por su objeto social.

Sin perjuicio a las prohibiciones establecidas en otras leyes, la compañía no podrá dedicarse a las actividades contempladas en el artículo 27 de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, ni de intermediación financiera.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, sin perjuicio de que puede establecer sucursales o agencias en uno o más lugares dentro o fuera de la Republica del Ecuador. Sus actos societarios y contables se rigen por disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y los aspectos tributarios por el Servicio de Rentas Internas.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, la compañía tuvo 3 empleados (promedio anual), en dic/2017 tuvo 6 empleados, las remuneraciones pagadas por año fueron:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos imponibles	45,908.36	38,040.46
Beneficios sociales anuales	4,738.09	5,396.24
Fondos de Reserva	3,825.70	2,771.63

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRINCIPIOS CONTABLES

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYMES y los principios contables de aceptación general establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dichas normas han sido emitidas por el IASB, las cuales han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas en las normas internacionales.

2.1 Marco legal del proceso de adopción NIIF

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros son expresados en dólares americanos (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.



Autorización de publicación los estados financieros

El máximo órgano de autorización de emisión de los estados financieros es el Gerente General, nombrado en su cargo por la junta general de Socios de la empresa; siendo el representante legal, que debe presentar informe de gestión y balance económico a la junta general, para que autorice la publicación y presentación a los organismos superiores de control.

Uniformidad en la presentación

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

- a) La naturaleza de la reclasificación.
- b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado.
- c) La razón de la reclasificación.

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.

Comprensibilidad

La información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable. Sin embargo, la necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que ésta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

Relevancia

Debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios, por el efecto de la influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

Materialidad (Importancia Relativa) y agrupación de datos

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, el estado situación general y, el estado de resultados integral en función de la naturaleza de los costos y gastos; considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio.

Fiabilidad

La información es fiable, cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente. Los estados financieros no están libres de sesgo (es decir, no son neutrales) si, debido a la selección o presentación de la información, pretenden influir en la toma de una decisión o en la formación de un juicio, para conseguir un resultado o desenlace predeterminado.

Esencia sobre la forma



Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

Prudencia

Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto. Sin embargo, el ejercicio de la prudencia no permite la infravaloración deliberada de activos o ingresos, o la sobrevaloración deliberada de pasivos o gastos. En síntesis, la prudencia no permite el sesgo.

Integridad

La información en los estados financieros es completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.

Comparabilidad

Para que los usuarios puedan comparar los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo, e identificar las tendencias de su situación financiera y rendimiento financiero. Los usuarios también deben ser capaces de comparar los estados financieros de empresas diferentes, para evaluar su situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo relativos. Por tanto, la medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la empresa, a través del tiempo para esa empresa y también de una forma uniforme entre empresas. Además, los usuarios deben estar informados de las políticas contables empleadas en la preparación de los estados financieros, de cualquier cambio habido en dichas políticas y de los efectos de estos cambios.

Oportunidad

La oportunidad implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Si hay un retraso indebido en la presentación de la información, ésta puede perder su relevancia. Al conseguir un equilibrio entre relevancia y fiabilidad, la consideración decisiva es cómo se satisfacen mejor las necesidades de los usuarios cuando toman sus decisiones económicas.

Equilibrio entre costo y beneficio

Los beneficios derivados de la información deben exceder a los costos de suministrarla, la evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. Además, los costos no son soportados necesariamente por quienes disfrutan de los beneficios y con frecuencia disfrutan de los beneficios de la información una amplia gama de usuarios externos.

Situación financiera

Es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- (a) Un activo es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- (b) Un pasivo es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que



incorporan beneficios económicos.

- (c) Patrimonio es la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.

Es posible que algunas partidas que cumplen la definición de activo o pasivo no se reconozcan como activos o como pasivos en el estado de situación financiera porque no satisfacen el criterio de reconocimiento.

3.1- Bases de Presentación de conjunto completo de estados financieros

Los estados financieros adjuntos se ha preparado de acuerdo con las NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías; se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico. La preparación de estos estados financieros conforme a NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables; también exige que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables, por lo que los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos y formulados por la empresa:

De acuerdo con lo establecido en la NIIF PYMES, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de manera obligatoria para las entidades bajo su control.

Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de activos de aplicación obligatoria.

La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos.

En la nota 4, Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen los más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros del ejercicio 2018, de forma que se muestre la imagen fiel de la situación financiera, patrimonio y resultados de sus operaciones del periodo contable comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2018.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tuvieron efecto en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto para las empresas, como:

Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.

Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.

Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia, la cual es ratificada posteriormente por la Junta de Socios.



4.- PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN SIGNIFICATIVOS

4.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero; los sobregiros bancarios, en el balance se presentarán en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

4.2. Activos Financieros, Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Mantenedos hasta el vencimiento, c) Otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados.

En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

4.3 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o su valor neto realizable, el menor. Los costos incluyen los costos de terreno, mano de obra, gastos directos e indirectos de construcción y gastos adicionales necesarios para dar la condición adecuada de unidad de vivienda, habitable. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso ordinario del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta.

4.4 Propiedades y equipo

Las Propiedades y equipo se encuentran registrados a su costo de adquisición en dólares USA, siendo que como reconocimiento inicial se determinó mediante avalúo interno a través de gerencia general mediante el método del costo, según lo registrado contablemente y luego como reconocimiento posterior para las nuevas adquisiciones, que se mantenga el mismo método.

La depreciación es calculada sobre valores dolarizados siguiendo el método de línea recta sobre el costo de los activos menos el valor residual, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos:

Edificios	5%
Muebles y enseres	10%

Como parte del examen efectuado, los auditores independientes revisaron en términos generales la aplicación de los procedimientos de depreciación, en sus aspectos significativos.

4.5 Mantenimiento, Reparaciones Y Mejoras



Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a resultados del año en que se incurren.

4.6 Pérdidas por deterioro de Valor de los Activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y planta e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor; si existiesen tales indicios, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

4.7 Participación del personal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, si la compañía tuviese utilidades y personal en relación de dependencia, repartiría a su personal una participación del 15% sobre dichas utilidades antes del impuesto sobre la renta.

4.8 Fondo de reserva

De conformidad con disposiciones legales vigentes la compañía está efectuando aportaciones al IESS, institución que ha asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el código de trabajo por concepto de fondos de reserva y pensiones de jubilación.

4.9 Beneficio a empleados

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo. Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

De acuerdo con las disposiciones del código de trabajo, se establece que los trabajadores y empleados tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores siempre y cuando hayan completado por lo menos 25 años de trabajo continuo o ininterrumpido; la compañía al 31 de diciembre/2018, no tiene provisionado valor alguno para obligaciones de jubilación patronal y desahucio, debido a que su personal de planta se ha reducido al mínimo, para poder seguir operando en forma administrativa.

4.10 Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos



diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos, se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el Servicio de Rentas Internas.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio y de costos y gastos deducibles; 0.4% de ingresos gravables y de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el ejercicio 2018, la empresa ha registrado como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado por el anticipo mínimo, dado que los resultados del ejercicio corriente, no son suficientes.

4.11 Cuentas Comerciales Por Pagar

Se refieren las obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio.

Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento hasta un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 90 días, lo que está en línea con la práctica de mercado. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

4.12 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.



4.13 Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio. Los gastos directos de operación, son los valores registrados como costos de ventas, son los que generaron los ingresos por rentas del periodo.

4.14 Provisiones

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje la valoración en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El gasto por vacaciones se registra al gasto corriente sobre la base devengada. La décimo tercera y cuarta remuneración se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

4.15 Hipótesis de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

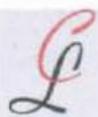
4.16 Gestión de Riesgo Financiero

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión. Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la junta general de Socios, Presidente y Gerente.
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, el principal aspecto a destacar es:

- Política Jurídica: En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación.

**5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

En esta cuenta se han registrado los valores recibidos y depositados en las cuentas bancarias de la compañía, sin restricciones sobre su disponible; el saldo al cierre de los ejercicios registró:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y Equivalentes de efectivo	<u>338,826.62</u>	<u>70,953.74</u>

6.- CUENTAS POR COBRAR: CLIENTES

En esta cuenta se han registrado los valores pendientes de cobrar a los clientes de la compañía, por efecto de los bienes y servicios vendidos; el saldo al cierre de los ejercicios registró:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes	105,012.72	4,539.16
Cuentas Incobrables	<u>(338.56)</u>	<u>(338.56)</u>
Suman	<u>104,674.16</u>	<u>4,200.60</u>

7.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR: En este rubro se incluyen las siguientes partidas:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos Anticipados *	1,649.74	7,438.95
Seguros Anticipados	1,796.48	0.00
Anticipos proveedores	<u>3,033.31</u>	<u>0.00</u>
Suman	<u>6,479.53</u>	<u>7,438.95</u>

* Se compensa con el impuesto a la renta a pagar de la compañía.

8.- INVENTARIOS.- Se refiere al proyecto de unidades de vivienda en propiedad horizontal denominado Edificio TAMAYO, ubicado en la ciudad de Quito y se refiere a una construcción de departamentos de vivienda y oficinas para vender, los cuales han sido registrados al costo total de USD 1'497,543.30; en el año 2017 y 2018, se vendieron ocho departamentos; continua el proceso de comercialización.

	En proceso	Materiales	Suman
Saldo a 31/dic/2016	752,292.25	275,896.00	1,028,188.25
Variación al costo en 2017	745,251.05	(275,896.00)	469,355.05
Saldo a 31/dic/2017	<u>1,497,543.30</u>	<u>0.00</u>	<u>1'497,543.30</u>
2017 Venta de departamentos: costo			(260,015.15)
2018 Venta de departamentos: costo			<u>(264,865.98)</u>
Saldo final de inventarios disponibles para la venta 31/dic/2018			<u>972,662.17</u>

9.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El rubro de propiedad y equipo, al cierre del ejercicio en revisión, se resume:



	<u>Valor USD</u>
Terrenos, al 31/dic/2017 *	366,642.29
movimiento reclasificación 2018	<u>(221,796.29)</u>
Total terrenos 2018	<u>144,846.00</u>
Edificios, al 31/dic/2017	99,661.50
movimiento reclasificación 2018	<u>221,796.29</u>
Total edificios 2018	<u>321,457.79</u>
Muebles y Enseres al 31/12/2017	5,461.99
Reclasificación 2018	<u>(5,461.99)</u>
Total Muebles y Enseres 2018	<u>0.00</u>
Subtotal PPE	466,303.79
Total depreciación acumulada al 31/12/2018	<u>(0.00)</u>
Total PPE neto	<u>466,303.79</u>

En los ejercicios económicos 2017 y 2018 no se han realizado cargos por depreciaciones.

10.- PROVISIONES, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: se resume como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aportes IESS	949.54	312.92
Beneficio social 13 sueldo	0.00	2,614.05
Beneficio social 14 sueldo	1,824.25	1,986.49
Liquidaciones / Vacaciones	6,091.17	1,237.49
Otras retenciones a pagar	781.01	0.00
Participación Trabajadores	4,477.03	0.00
Impuesto Renta Cia	272.95	0.00
Retenciones terceros a pagar	537.73	69.97
Retenciones IVA Por Pagar	<u>413.59</u>	<u>36.24</u>
Total	<u>15,347.27</u>	<u>6,257.16</u>

11.- OTRAS CUENTAS A PAGAR.

Representa obligaciones pendientes de cancelar, se desglosa de la siguiente manera, al cierre del ejercicio informado:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo Clientes	17,100.00	300.00
Garantías por pagar	<u>5,810.00</u>	<u>1,200.00</u>
Total	<u>22,910.00</u>	<u>1,500.00</u>

12.- IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

La exención de la Sección 35.10, h), determina que no se requiere que una entidad que adopta por primera vez las NIIF para las PYMES, reconozca en la fecha de transición activos o pasivos por impuestos diferidos, cuyo reconocimiento conlleve un costo o esfuerzo desproporcionado.

Además, la Gerencia se ha apoyado lo descrito en la sección 29, 10, de NIIF para



PYMES: "Si la entidad espera recuperar el importe en libros de un activo, o liquidar el importe en libros de un pasivo, sin afectar a las ganancias fiscales, no surgirá ningún impuesto diferido con respecto al activo o pasivo", por tanto el efecto de la aplicación de NIIF, no se ha registrado.

13.- CUENTAS A PAGAR SOCIOS

Se refieren a las obligaciones con un socio y que al cierre de cada ejercicio económico estaban pendientes de cancelar, sobre lo cual se tiene firmado un préstamo de mutuo. El resumen se presenta a continuación:

Saldo 31/dic/2016	1,050,000.00
Movimiento neto 2017	<u>(149,345.10)</u>
Saldo 31/Dic/2017	<u>900,654.90</u>
Movimiento neto 2018	<u>4,327.59</u>
Saldo 31/Dic/2018	<u><u>904,982.49</u></u>

14.- CAPITAL SOCIAL

El capital social es de USD 8,000.00 dividido en 8.000 participaciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada una.

15.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor del 5% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta, llegue por lo menos al 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los Socios, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

16.- RESULTADOS ACUMULADOS

De acuerdo a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (octubre-2011), se establece con esta denominación y como de grupo; teniendo como subcuentas a: reserva de capital, reserva por donaciones, resultados acumulados por adopción por primera vez de NIIF, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, utilidades de compañías holding y controladoras; establece su tratamiento contable.

17.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la Administración Tributaria puede efectuar revisiones fiscales a las declaraciones impositivas de los sujetos pasivos, de lo cual CONSISA C. LTDA., no ha sido objeto desde su constitución.

18.- NORMAS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la resolución N° 04.Q.I.J.001 publicada en el R.O. N° 289 del 10 de marzo del 2004, la Administración de la empresa ha dado cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor en el desarrollo de sus diversas actividades.

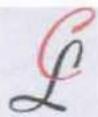
19.- REFORMAS A LEYES LABORALES



De acuerdo a la Ley Reformatoria al Código del Trabajo, mediante la cual se regula la Actividad de Intermediación Laboral y la de Tercerización de Servicios Complementarios, la empresa no mantiene contrato alguno con empresas tercerizadoras y, de acuerdo a la Ley Reformatoria (registro oficial N° 198 del 30/enero/2006), del Código del Trabajo en cuanto al número de trabajadores discapacitados, menciona que el empleador público o privado, contratará al menos una persona con discapacidad, en labores permanentes que se consideren apropiadas en relación con sus conocimientos, condición física y aptitudes individuales, en el primer año de su vigencia, contado desde la publicación en el registro oficial. En el segundo año, la contratación será del 1% del total de los trabajadores, en el tercer año el 2%, en el cuarto año el 3%, hasta llegar al quinto año en donde será del 4% del total de trabajadores, siendo ese el porcentaje fijo que se aplicará en los sucesivos años.

20.- EVENTOS SUBSECUENTES

- a. Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha del informe de los auditores independientes (24 de enero de 2020), la Administración ha indicado que no se han producido eventos que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
- b. Mediante resolución N° SC.DSC.G.13014 de fecha 2-dic-2013, registro oficial N° 146 del 18 de diciembre de 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emite el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, para ejercer un adecuado control a las compañías dedicadas a la construcción de viviendas y otras edificaciones y promociones inmobiliarias. Según su ámbito de aplicación, dichas disposiciones serán de cumplimiento obligatorio. La Administración de la empresa ha empezado a instruirse para efectuar un estricto cumplimiento de dicha reglamentación.
- c. Mediante publicación del suplemento al R.O. 405 de 29-dic-2014, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal y de la publicación del tercer suplemento al R.O. 407, de 31-dic-2014, se publicó mediante decreto 539 de la Presidencia de la República del Ecuador, reformas a diferentes Leyes Tributarias, las cuales entran en vigencia para su aplicación en el año 2015; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles
- d. Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia General y serán presentados a la junta general de socios para su aprobación y publicación final.
- e. Mediante la publicación del segundo suplemento al registro oficial no. 150 de 29 de diciembre de 2017, se emitió la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la cual reúne algunas reformas tributarias que regirán desde el ejercicio fiscal 2017.
- f. Mediante la publicación en el suplemento al registro oficial No. 309 de 21/agosto/2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo,



Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y estabilidad y Equilibrio Fiscal.

- g. Mediante la publicación en el suplemento al registro oficial No. 392 de 20/dic/2018, se expidió el reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo atracción de Inversiones, Generación de Empleo y estabilidad y Equilibrio Fiscal; donde se establecen algunas normas a las que se sujetarán los contribuyentes.

21.-Modificaciones a las NIIF y que entraron en vigencia a partir del año 2018

La NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con Clientes, entra en vigencia en el año 2018; para el reconocimiento de sus ingresos ordinarios.

Con la aplicación de la NIIF 15, se deroga la NIC 18 Ingresos Ordinarios, NIC 11 Contratos de Construcción, CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de Inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de Activos Procedentes de Clientes y SIC 31 Ingresos - Permutas de Servicios de Publicidad.

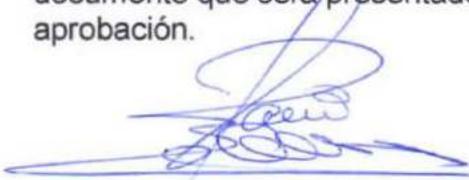
Esta norma establece cinco etapas para el reconocimiento del ingreso:

1. La existencia de un contrato con el cliente.
2. Identificar y segregar las obligaciones de desempeño asumidas en el contrato.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignar el precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño identificadas.
5. Reconocimiento del ingreso cuando la entidad satisfaga cada obligación de desempeño asumida en el contrato.

La NIIF 9 Instrumentos financieros también entra en vigencia a partir de 01/enero/2017, referido al reconocimiento y medición de tales activos financieros; se deroga la NIC 39.

22.- MEMORIA DE GESTION DEL ADMINISTRADOR

Hasta la fecha de emisión del presente informe, la memoria de gestión de la Gerencia, ha sido elaborado y contiene los parámetros generales, dicho documento que será presentado a la junta general de Socios, para su respectiva aprobación.


Ing. Mario Cueva Terán
Gerente


Sr. Christian Vargas Iza
Contador