

CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INDICE

Páginas No.

Informe del Auditor Independiente	3 - 4
Estado de situación financiera	5 - 6
Estado de resultados integral	7
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estado de flujo de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 19

Abreviaturas usadas:

- US\$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- SRI - Servicio de Rentas Internas

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA.:

Opinión

1. Fui contratado para auditar el estado de situación financiera adjunto de CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2018 y el correspondiente estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2018, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor”. Soy independiente de CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

3. La Administración de CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviaciones importantes, debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

4. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en mi auditoría, he llevado a cabo la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumpla con los requerimientos éticos pertinentes, planifique y realice la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una Auditoría implica efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos que los estados financieros presenten errores importantes, ya sea por fraude o error.

Otros asuntos

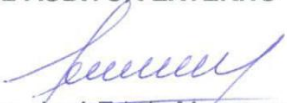
5. Los estados financieros de ANDRADE GUAYASAMIN CIA. LTDA. hasta el 31 de diciembre de 2017, no fueron auditados por ningún auditor, en razón que no superaban el total de activos y tampoco estaban considerados como sociedades de interés público. A partir del período auditado mantiene la obligatoriedad de cumplir con la Resolución No. SCVS- DSC-2018-0008, emitida el 27 de febrero del 2018, que habla de las sociedades de interés público, haciendo obligatorio la Auditoría de sus Estados Financieros desde el año 2018.

Informes sobre otros requerimientos legales y regulatorios:

6. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario y Art. 279 de su Reglamento, correspondiente a CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA., por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, será emitido por separado.

Quito D. M., 26 de Abril de 2019

EL AUDITOR EXTERNO


Ing. José Edwin Mosquera L.
Auditor Externo
RENAE-1187

CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)**

	NOTAS	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE:			
Bancos	3	781	940
Construcciones en curso	4	90,804	86,066
Pagos anticipados	5	24,325	14,827
Activos por impuestos corrientes	6	7,025	5,936
Otros activos	7	7,548	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:		<u>130,484</u>	<u>107,769</u>
TOTAL ACTIVOS:		<u>130,484</u>	<u>107,769</u>
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	8	620	-
Otras obligaciones corrientes	9	137	348
Cuentas por pagar accionistas	10	18,917	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE:		<u>19,674</u>	<u>348</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar largo plazo	11	110,000	98,375
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE:		<u>110,000</u>	<u>98,375</u>
TOTAL PASIVOS:		<u>129,674</u>	<u>98,723</u>
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Capital Social	12	400	400
Aportes futuras capitalizaciones	13	1,000	9,236
Perdidas acumuladas		(591)	(369)
Utilidad del Ejercicio		-	(222)
TOTAL PATRIMONIO:		<u>809</u>	<u>9,045</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		<u>130,484</u>	<u>107,769</u>

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)**

	Capital Pagado	Aporte Futuras Capitalizaciones	Pérdidas Acumuladas	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	400	9,236	(369)	(222)	9,045
Transferencia entre cuentas patrimoniales	-		(222)	222	-
Ajuste por no capitalización de aportes	-	(8,236)	-	-	(8,236)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2018	400	1,000	(591)	-	809

CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)**

	<u>2018</u>
Utilidad del Ejercicio	-
Partidas de conciliación entre la utilidad y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación	
Partidas que no afectan efectivo:	
Cambios en partidas operacionales:	
Construcciones en curso	(4,738)
Pagos anticipados	(9,498)
Activos por impuestos corrientes	(1,089)
Otros activos	(7,548)
Cuentas por pagar	272
Otras obligaciones corrientes	137
Cuentas por pagar accionistas	18,917
	<u>(3,548)</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u><u>(3,548)</u></u>

2018**FLUJOS DE EFECTIVO POR
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Efectivo Recibido por obligaciones	19,326
Efectivo Pagado por otros gastos	(22,874)
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>(3,548)</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Por la Compra de Activos Fijos	-
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>-</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Aumento de efectivo en obligaciones con accionistas	11,625
Disminución en aporte para futuras capitalizaciones	<u>(8,236)</u>
Efectivo provisto en actividades de financiamiento	<u>3,389</u>

Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(159)
Efectivo al Inicio del Año	<u>940</u>

EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>781</u></u>
---	--------------------------

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE DE 2018.

NOTA 1 IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

“CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA.” es una compañía limitada que está constituida el 20 de septiembre del 2013, mediante escritura pública en la ciudad de Quito, inscrita en el registro mercantil el 25 de noviembre de 2013. Su domicilio fiscal está ubicado en la provincia del Pichincha en Quito, es la ciudad de Quito, sector de la calle Vicente Solano E8-58 y José Barba.

Su objeto social y actividad es el de diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales y de cualquier clase de obras arquitectónicas.

Los estados financieros, han sido preparados en US\$ dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Preparación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros de la Empresa han sido preparados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de conformidad con la normativa emitida por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el mismo que está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas

Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés).

Para efectos de aplicar las “NIIF COMPLETAS” o las “NIIF para PYMES”, la Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante reglamentación, parámetros a ser cumplidos. A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la Empresa en la preparación de sus estados financieros:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

b) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

c) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras por pagar son pasivos 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

d) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

e) Resultados acumulados

Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, subcuentas superávit por valuación y otros ajustes de NIIF; así como la cuenta de utilidades retenidas. De conformidad con la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, el saldo

acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía

f) Reconocimiento de ingreso por actividades ordinarias

Los ingresos por la prestación de servicios son reconocidos cuando el valor de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad y cuando se emitan las facturas a los clientes.

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 pueda otorgar.

g) 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 período más cercano en el que se conocen.

NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

El saldo de efectivo al 31 de diciembre del 2018 está integrado por:

Composición:

	DICIEMBRE - 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de Guayaquil	41	90
Banco Pichincha	740	850
Saldo Final	781	940

NOTA 4 –CONSTRUCCIONES EN CURSO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar tienen la siguiente conformación:

Composición:

	DICIEMBRE - 31		
	<u>2018</u>		<u>2017</u>
Costo de materiales	34,553		27,604
Costo mano de obra	36,349		36,349
Costos indirectos	9,833		9,490
Alquiler de maquinaria	10,070		5,075
Total construcciones en curso	90,804		78,518

NOTA 5 – PAGOS ANTICIPADOS

Composición:

	DICIEMBRE - 31		
	<u>2018</u>		<u>2017</u>
Mano de obra ceramica	1,551		1,327
Pintura	1,500		1,500
Carpinteria	1,000		-
Piedra	1,500		-
Jardineria	1,000		-
Mano de obra	5,118		-
Sanitarios	426		-
Alcantarillado	231		-
Muebles	7,000		7,000
Agua potable	3,000		3,000
Electrico	2,000		2,000
Saldo Final	24,325		14,827

NOTA 6 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

	DICIEMBRE - 31		
	<u>2018</u>		<u>2017</u>
Impuesto a favor de la empresa	-		394
Credito tributario IVA	7,025		5,542
Saldo Final	7,025		5,936

NOTA 7 – OTROS ACTIVOS

Corresponde a un contrato por servicios legales para trámites para el proceso de construcción, el cual se lo diferirá conforme el avance de las obras.

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR

Contempla obligaciones con proveedores nacionales los cuales están pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018, el valor acumulado es de US\$ 620.

NOTA 9 – OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Corresponde a obligaciones por impuestos de IVA y retenciones pendientes por pagar al SRI, para el año 2018, asciende a US\$ 137 y para 2017 el valor de US\$ 348.

NOTA 10 – CUENTAS PAGAR SOCIOS

Corresponden a cuentas por pagar a corto plazo a favor de los socios de la Compañía para el año 2018 es como sigue:

	DICIEMBRE - 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ivonne Ayala	9,675	-
Santiago Ayala	9,242	-
Total	<u>18,917</u>	<u>-</u>

NOTA 11 – CUENTAS POR PAGAR SOCIOS LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuenta por pagar accionista	197.843	352.683
Cuenta por pagar Comisiones	10.694	6.694
Cuenta por pagar Largo plazo exterior	71.141	71.141
Prov.Jubilacion Patronal	1.654	1.654
Prov.Desahucio Empleados	379	379
Total	<u>281.711</u>	<u>432.551</u>

NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de “CONSTRUAYALA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIA. LTDA.” Al 31 de diciembre 2018 comprende 400 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una.

NOTA 13 – APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponden a valores aportados por los socios para futuras capitalizaciones, los cuales, conforme la Ley de Compañías deben ser aportados al Capital Social de la Compañía, para el período 2018, se planteó el valor de US\$ 1.000, disminuyendo el valor de aportación, con respecto al periodo 2017.

NOTA 14 – LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

La compañía ha observado y cumplido con todas las leyes y reformas vigentes para el año 2018.

NOTA 15 – EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 26 de 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.