

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES:  
A LOS SOCIOS DE CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA.**

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros.**

**Opinión**

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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados y flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera aplicables en el Ecuador (NIIF).

**Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con 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 la Compañía, de conformidad con el código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para emitir nuestra opinión.

**Informe de los auditores independientes año anterior**

Los Estados Financieros de CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por CONSULFINCO CIA. LTDA.

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía, en relación con los Estados Financieros.**

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas y prácticas contables establecidas en el Ecuador y por el control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

*En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.*

*Los encargados de la Administración gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Empresa.*

### ***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 significativos, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.*

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

- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión o elusión del control interno.*
- ✓ Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.*
- ✓ Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la Administración.*

- ✓ *Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre lo apropiado del uso, por parte de la Administración, de las bases contables del negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.*
  
- ✓ *Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera tal que expresen una presentación razonable.*
  
- ✓ *Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía, con otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos identificados, incluyendo las deficiencias en el control interno que identificamos durante nuestra la auditoría si las hubiere.*

#### **Otros requerimientos legales y reglamentarios**

*Nuestros informes sobre: recomendaciones a la estructura del Control Interno, y cumplimiento de las Obligaciones Tributarias, Cumplimiento sobre las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos, por el ejercicio económico 2018, se emite por separado.*



**Dra. Lina Miriam Vega**  
**AUDITORA EXTERNA**  
**SCVS-RNAE No.1031**

**Loja, 10 de marzo de 2019**

**CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE 2018**

Los Estados Financieros de CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018, se presentan de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Pymes, para las Compañías que se encuentran sujetas a su control.

La fecha de transición de las Normas Ecuatoriana (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la empresa CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., fue el año 2011 y la aplicación de la normativa bajo NIIF es a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías en su Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

Los Estados Financieros 2014 se realizan en base comparativa considerando los primeros Estados Financieros del año 2013 de acuerdo a la NIIF1.

En la preparación y presentación de los Estados Financieros finales se han utilizado las políticas y principios emitidos por la administración de la CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA. , bajo NIIF para Pymes.

**NOTA 1**

**BASE LEGAL**

**CONSTITUCION DE LA CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA.**

La Compañía CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., se constituye mediante escritura pública celebrada el 27 de abril de 2007 ante el Notario Quinto del cantón Loja Doctor Galo Castro Muñoz, e inscrita en el Registro Mercantil de Loja el 16 de mayo de 2007 bajo la partida No. 380 y anotado con el repertorio con el No. 1658.

Con la escritura de aumento de capital y reforma de estatutos celebrada ante el Notario Segundo del cantón Loja Doctor Vinicio Sarmiento Bustamante el 26 de agosto de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil de Loja el 05 de Septiembre de 2014, con partida No. 351 y registrado con repertorio No. 2873.

La compañía según sus estatutos pueden establecer sucursales, agencias, oficinas, representaciones en cualquier lugar del Ecuador o el exterior.

## **OBJETO SOCIAL**

La compañía tiene como objeto social principal:

- ❖ La compra, construcción y venta de bienes muebles e inmuebles, dentro y fuera de la provincia de Loja.

## **PLAZO**

La duración de la Compañía es de treinta años desde la fecha de inscripción de la escritura, pudiendo disolverse antes del vencimiento del plazo indicado, o podrá prorrogarlo, sujetándose, en cualquier caso a las disposiciones legales aplicables.

## **CAPITAL Y PARTICIPACIONES**

De acuerdo a la escritura de constitución el capital autorizado de la compañía es de seiscientos dólares, divididos en 600 participaciones de un dólar cada una, y mediante el aumento de capital, actualmente la compañía cuenta con el siguiente capital:

### **CAPITAL SOCIAL DE LA CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA.LTDA.**

Nº	IDENTIFICACION	NOMBRE	%	CAPITAL
1	1100434610	Eguiguren Valdivieso Claudio	20,833	7.625,00
2	1101351961	Proaño Molina Byron Germán	8,333	3.050,00
3	1101448213	Proaño Molina Sixto Fernando	29,167	10.675,00
4	1102017090	Valdivieso Arias Daniel Eduardo	20,833	7.625,00
5	1100865896	Valdivieso Burneo Juan Carlos	20,833	7.625,00
		<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>100,00</b>	<b>36.600,00</b>

## **DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA**

La CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., mantiene el número de RUC 119172159001 y de acuerdo a su Registro Único de Contribuyentes, su actividad principal es: Actividades de Compra y Venta de Bienes Inmuebles, el domicilio tributario se encuentra en la calle José Antonio Eguiguren N° 17-54 intersección calle Lauro Guerrero y Manuel Agustín Aguirre, parroquia Sucre, Cantón y Provincia de Loja. Su Representante Legal es la Sra. Janeth Rodríguez Ríofrío y su Contadora la Dra. Ondina Paola Espejo Bravo.

## **LEYES Y REGLAMENTOS**

La CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., está normada y reglamentada por: Ley de Compañías, Ley de Seguridad Social, Código del Trabajo, Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, Reglamento de Facturación, Código de la Producción, Código de Comercio, Código Civil, reglamento interno, Estatutos, resoluciones y, más disposiciones emitidas por los organismos de control.

## **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la sociedad son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las que se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

A continuación se resumen las principales prácticas contables adoptadas por la compañía en la preparación de la información contable:

### **NOTA 2**

#### **• Bases de preparación de Estados Financieros**

Los Estados Financieros de la CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA., por el período determinado al 31 de diciembre de 2018, se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para las Compañías que se encuentran sujetas a su control.

La aplicación de la normativa bajo NIIF es a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías en su Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

En la preparación y presentación de los Estados Financieros finales se han utilizado las políticas emitidas por la administración de la CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA.

- **Responsabilidad y estimaciones de la Administración:**

La información contenida en los Estados Financieros es responsabilidad de la CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA, los que manifiestan y expresan que se han aplicado en su totalidad las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Pymes emitidas por el International Accounting Standards Boards (IASB).

- **Moneda Funcional y Presentación:**

La CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA, mantiene sus registros contables en (USD), dólares, moneda de circulación en el Ecuador, la contabilidad se ha procesado en el Paquete Contable Visual Fac.

### **NOTA 3**

#### **Efectivo y Equivalentes de efectivo**

La compañía elabora el Estado de Flujo de Efectivo, y sus equivalentes, lo que les permite establecer proyecciones para invertir y efectuar los correspondientes desembolsos, de esta manera utilizar los recursos disponibles de una manera rentable, y por ende su liquidez sea manejada de manera razonable.

El Efectivo y Equivalentes al efectivo incluyen, bancos, efectivo en caja, depósitos a la vista, pagos anticipados, otras inversiones de vencimiento máximo de tres meses, es decir a corto plazo de gran liquidez; para su clasificación se debe tomar en

cuenta que son instrumentos financieros. Las cuentas de efectivo y equivalentes, se rigen por la NIC 32, NIC 39 y NIFF 7.

#### **NOTA 4**

##### **Propiedades, planta y equipos (NIC16)**

Las Propiedades, planta y equipo para la entidad son activos tangibles que se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes y/o servicios, que se espera usar durante más de un periodo económico.

##### **Reconocimiento:**

Propiedad Planta y Equipo para ser reconocido como activo, se verifica que cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que sea controlada por la empresa;
- b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el activo;
- c) El costo del activo puede medirse con fiabilidad;
- d) Que sea tangible; y,
- e) Se esperan que el bien se utilice por más de un período.

Se reconocerá como Propiedad Planta y Equipo a los activos que cumpla con las condiciones de activo y que su valor sea mayor a los doscientos dólares (\$ 200,00), caso contrario los valores inferiores a este monto se registrarán como costos o gastos.

Los elementos de propiedad, planta y equipos están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir al grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido

se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren.

La responsable del departamento contable y/o financiero deberá conciliar los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

#### **Depreciación:**

La depreciación de la Propiedad Planta y equipo se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas

La vida útil de un activo se reconoce, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, y se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*.

Se lleva un registro de cálculo de la depreciación, y en caso de la existencia de activos entregados en garantía se lleva un registro identificando a quien, el contrato suscrito, y el tiempo que se encuentre el activo en garantía.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

#### **Revelaciones:**

Se dejara revelado al final de cada ejercicio económico:

- El método de la depreciación;
- El valor de la vida útil;
- El importe bruto en libros;
- Depreciación Acumulada;
- Pérdidas por deterioro;

Revelar si existen activos totalmente depreciados que se encuentran ya dados de baja. El tratamiento de Propiedad, Planta y equipo se rige por la NIC 16.

## NOTA 5

### • **Período de presentación**

Los Estados Financieros básicos se preparan anualmente con la información comprendida entre el 1ro de enero al 31 de diciembre de cada año.

### • **Libro sociales y de actas**

Los documentos que conforman los libros sociales de la compañía son:

- Libro de Actas
- Libro de Socios y Participaciones
- Libro Talonario

Las acciones han sido entregadas a los socios y se mantiene en la empresa el Libro de Participaciones y Socios debidamente actualizado de acuerdo a los incrementos de capital y cedencia de participaciones.

### **Juntas de Socios.-**

En el presenta ejercicio fiscal se han llevado a cabo:

<b>JUNTAS GENERALES</b>	<b>Nº</b>
05-Marzo-2018	1
<b>JUNTAS UNIVERSALES</b>	<b>Nº</b>
19-Feb-2018	1
17-Sep-2018	1
29-Oct-2018	1

### • **Participación utilidades**

El cálculo de las utilidades a los trabajadores se lo hace conforme lo requieren las leyes laborales, antes del cálculo del impuesto a la renta, en un porcentaje establecido legalmente en 15%.

Debe realizarse el Informe Empresarial de distribución de utilidades ante el Ministerio de Relaciones Laborales para su legalización.

- **Impuesto a la renta**

Se lo calcula mediante la aplicación de la tarifa impositiva del 25 % determinada por la Administración Tributaria aplicada a las utilidades gravadas.

- **Ingresos**

Son los generados por la gestión de la Empresa, su principal fuente de ingreso es la compra y venta de bienes inmuebles.

- **Costos y Gastos**

Se constituyen principalmente por el Costo de Ventas y Producción, sumándose gastos como: sueldos y salarios personal administrativo, adicionalmente otros gastos de administración y los financieros.

- **Estimaciones**

La elaboración de Estados Financieros, requieren que la administración de la compañía realice cálculos que modifican los saldos del balance como: depreciaciones, jubilaciones, provisiones, corrección de errores.

- **Empresa en Marcha**

Los activos de la compañía están en capacidad de cubrir sus pasivos en el ejercicio económico, sin embargo se debe operar con un presupuesto, levantar indicadores, estrategias e indicadores mensuales, observar las

recomendaciones efectuadas, a fin de reforzar los controles internos existentes, y de esta manera garantizar la sostenibilidad en el largo plazo.

- **Administración**

En el presente periodo la administración de la CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA. se encuentra bajo la Representación Legal de la Sra. Janeth Rodríguez Riofrio.

- **Contratos de Trabajo**

En el presente periodo han ingresado dos empleados los cuales se mantienen en nómina y son:

**PERSONAL CONTRATADO EN EL EJERCICIO AUDITADO**

<b>NOMBRE</b>	<b>CEDULA</b>	<b>CARGO</b>	<b>INGRESO</b>	<b>SUELDO</b>
Valdivieso Ortega Juan Emanuele	1103859425	Guarda/ Almacén	16/04/2018	600,00
MaldonadoGuerrero Isadora Sofia	1102734264	Promotor/Vendedor	01/05/2018	600,00

- **Otros Contratos y Convenios:**

Dentro del periodo en revisión la compañía no posee convenios vigentes.

- **Seguros Vigentes:**

En la Compañía CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., de acuerdo al Estado de Resultados no existe el gasto de seguros en el presente ejercicio fiscal 2018.

**REFERENTE A ESTADOS FINANCIEROS**

**(Expresado en USD Dólares)**

**NOTA 6. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

**USD 19.800,27**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
1010101001	Caja Chica	100,00
1010102001	Banco del Austro # 1160134-0	1.216,31
1010102002	Coop. Fortuna Cta. Ahorro # 440101003755	772,38
1010102003	Mutualista Pichincha # 208007799	162,53
1010102004	Banco Pichincha # 5486218100	809,17
1010102005	Banco de Loja # 2901110394	16.739,88

El Efectivo y sus Equivalentes presenta al cierre del balance el monto de USD 19.800,27 y constituye los recursos provenientes de la actividad económica de la empresa que son manejados a través de las cuentas corrientes y de ahorro en entidades financieras y la cuenta Fondo Caja Chica.

El Fondo de Caja Chica corresponde a USD. 100.00 valor utilizado para gastos menores. Se debe mantener el fondo siempre con saldo disponible de tal manera que el efectivo no falte y así evitar préstamos por parte de los empleados. Al momento del cierre del ejercicio se encontró saldo de Caja Chica ésta se encuentra bajo la responsabilidad de la secretaria de la empresa. No existe la normativa para el manejo del efectivo.

Las cuentas corrientes son conciliadas con los mayores contables al finalizar el mes. Durante el periodo de análisis, se han mantenido cinco cuentas, de las cuales auditoría externa a través de gerencia efectuó la circularización para confirmar su saldo. Se ha recibido respuesta de las entidades financieras en donde certifican los saldos al 31 de diciembre de 2018, valores que cuadran exactamente con el mayor y la conciliación bancaria.

**NOTA 7.**

**ACTIVOS FINANCIEROS**

**USD 25.442,24**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
1010203	ACTIVOS FINANC. MANTENIDOS HASTAVENCIMIENTO	
1010203001	Certificados de Aportación/Coop. Fortuna	1.638,89
101020501	CUENTAS POR COBRAR - VARIOS	
101020501001	Empleados	14.164,77
101020501003	Varios por Cobrar	8.444,84
101020501008	Préstamo: Inmobiliaria Conrio Cia. Ltda. (Préstamo	1.000,00
101020501011	Dep. Garantía I.Municipio de Loja	193,74

Son valores pendientes de cobro, no se incluye la provisión correspondiente. El rubro de mayor valor corresponde a Empleados y Varios por Cobrar, con relación al rubro Varios por Cobrar no se hizo llegar a Auditoría Externa el auxiliar correspondiente del detalle de personas inmersas siendo imposible efectuar su circularización lo que no permitió corroborar la pertinencia del saldo.

Con respecto a las Cuentas por Cobrar-Varios debe realizar una depuración, para lo cual se debería hacer alguna gestión de cobro y recuperar dichos valores.

#### **NOTA 8.**

#### **INVENTARIOS**

**USD 986.836,33**

En este rubro se agrupan las cuentas que son objeto de inversión para la venta, en los mismos se registran los gastos incurridos para el proyecto.

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
1010302	INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	
1.01.03.02.01.01.001.1	Lote de Terreno /Conj. Río Blanco	600.000,00
1.01.03.02.01.01.002.2	Alcabalas y otros /Conj. Río Blanco	3.446,08
1.01.03.02.01.01.003.3	Elabor. e Inscrip. Escritura /Conj. Río Blanco	610,51
1.01.03.02.01.01.099.9	Costo de Ventas Terreno	-604.056,59
1.01.03.02.01.02.005.5	Arquitectónicos e Ingenieriles/Conj. Río Blanco	20.330,55
1.01.03.02.01.02.006.6	Cambio de Uso de Suelo /Conj. Río Blanco	1.466,40
1.01.03.02.01.02.007.7	Estudio de Impacto Ambiental	1.680,00
1.01.03.02.01.02.008.8	Diseño Extrutural -Conj. Río Blanco	2.329,60
1.01.03.02.01.02.009.9	Estudio de Pavimento y	3.528,00
1.01.03.02.01.02.099.9	Costo de Ventas/Planificación	-29.334,55
1.01.03.02.01.03.003.3	Agua Potable/Conj. Río Blanco	935,31
1.01.03.02.01.03.004.4	Materiales /Conj. Río Blanco	2.963.955,22
1.01.03.02.01.03.005.5	Transporte de Materiales /Conj. Río Blanco	319.713,36
1.01.03.02.01.03.009.9	Mano de obra /Conj. Río Blanco	1.032.884,21
1.01.03.02.01.03.010.10	Alquiler de Encofrado/Conj. Río Blanco	12.993,46
1.01.03.02.01.03.011.11	Empaste y Pintura/Conj. Río Blanco	202.505,27
1.01.03.02.01.03.012.12	Claraboyas y Pasamanos /Conj. Río Blanco	1.810,90
1.01.03.02.01.03.013.13	Alcantarillado /Conj. Río Blanco	558,44
1.01.03.02.01.03.015.15	Imp. Tasas y Contribuciones/Conj. Río Blanco	3.560,39
1.01.03.02.01.03.016.16	Honorarios y Servicios Conj. Río Blanco	16.418,18
1.01.03.02.01.03.099.9	Costo de Ventas/Construcción	-4.555.334,74
1.01.03.02.01.05.001.1	Mov. Tierras, Vías, Aceras, Agua Pot., Red Eléc. y Telef Conj. Río Blanco.	785.198,65
1.01.03.02.01.05.002.2	Redes Eléc. y Telefónicas -Conj. Río Blanco	62.999,19
1.01.03.02.01.05.099.9	Costo de Ventas /Urbanización	-848.197,84
1.01.03.02.02.01.01.001	Lote de Terreno- Urb. Amable Maria	592.240,18
1.01.03.02.02.01.02.01	Estudio Top.-Urb. Amable Maria "Vistasol"	16.548,31
1.01.03.02.02.01.02.03	Imp., Contrib. y otros Amable Maria (VistaSol)	25.906,95
1.01.03.02.02.01.02.04	Estudio Eléctrico y Telefónico - Urb. Vista Sol	494,51
1.01.03.02.02.01.02.05	Estudio y Dis. Pav. - Urb. Amable Maria "VistaSol"	3.029,78
1.01.03.02.02.01.02.06	Estudio de Agua Potable y Alcantarillado- Urb. Amable Maria "VistaSol"	2.190,50
1.01.03.02.02.01.02.07	Diseño Arquít. Urb. Amable Maria "VistaSol"	4.935,45
1.01.03.02.02.01.02.08	Diseño Estructural - Urb. Amable Maria "Vistasol"	798,00
1.01.03.02.02.01.03.001	Intereses Bancarios-Urb. Amable Maria "Vista Sol"	180.206,57
1.01.03.02.02.01.03.002	Interes a Terceros Urb. -Amable Maria "Vista Sol"	143.774,85
1.01.03.02.02.01.04.001	Materiales Urb. Amable Maria "VistaSol"	207.053,13

1.01.03.02.02.01.04.002	Transporte Urb. Amable María "VistaSol"	77.105,56
1.01.03.02.02.01.04.009	Mov. de tierras - Urb. Amable María "Vistasol"	40.735,51
1.01.03.02.02.01.04.010	Mano de obra - Urb. Amable María "Vistasol"	68.496,80
1.01.03.02.02.01.04.011	Red Elec. y Telef- Urb. Amable María "Vistasol"	13.615,57
1.01.03.02.02.01.04.012	Constr. de Vias -Urb. Amable María "Vistasol"	22.995,08
1.01.03.02.02.01.04.013	Honor. Catastros, Agua, Alcant., Planimetría, Perfiles / Urb. Amable María	1.747,20
1.01.03.02.02.01.05.001	Sueldo y Salarios - Urb. Amable María "VistaSol"	91.525,63
1.01.03.02.02.01.05.002	Dec. Tercer Sueldo- Urb. Amable María "VistaSol"	7.322,02
1.01.03.02.02.01.05.003	Dec. Cuarto Sueldo- Urb. Amable María "VistaSol"	4.637,38
1.01.03.02.02.01.05.004	Aporte Patronal - Urb. Amable María "VistaSol"	12.024,16
1.01.03.02.02.01.05.005	Fondos Reserva - Urb. Amable María "Vista Sol"	2.978,59
1.01.03.02.02.01.06.	Cons. Elec. Telef. - Amable María URB." Vistasol"	70.165,66
1.01.03.02.02.01.09.	COSTO DE VENTAS - URB. VISTASOL	-791.568,06
1.01.03.02.02.02.01.001	Lote de Terreno-Urb. Epoca	136.499,54
1.01.03.02.02.02.01.002	Imp., Contr. y otros Urb. Epoca (Mirasierra)	5.058,96
1.01.03.02.02.02.02.001	Estudio Topografico -Urb. Epoca	1.866,20
1.01.03.02.02.02.02.002	Estudio Elec. y Telef. - Urb. Epoca(MIRASIERRA)	336,00
1.01.03.02.02.02.02.003	Diseño Urbanístico- Urb. Epoca(MIRASIERRA)	537,82
1.01.03.02.02.02.03.001	Intereses Bancarios-Urb. Epoca	2.842,45
1.01.03.02.02.02.04.001	Materiales -Urb. EPOCA (Mirasierra)	16.644,84
1.01.03.02.02.02.04.002	Mano de Obra -Urb. EPOCA (Mirasierra)	3.811,84
1.01.03.02.02.02.04.003	Movimiento de tierras- Urb. EPOCA (Mirasierra)	462,17
1.01.03.02.02.02.04.004	Const. de Red Telefonica - Urb. Epoca Mirasierra	1.366,40
1.01.03.02.02.02.04.005	Const. de Red Eléctrica - Urb. Epoca Mira S.	5.174,40
1.01.03.02.02.02.04.006	Catast. Agua, Alcantar.- Urb. Epoca Mirasierra	280,00
1.01.03.02.02.02.04.007	Estudio de Suelos -Urb. Mirasierra	800,02
1.01.03.02.02.02.09.99	Costo de Ventas EPOCA -Urb. Mirasierra	-63.208,66
1.01.03.02.09.	Casa Urbanización MIRASIERRA	7.337,25
1.01.03.02.06.	Lote de Terreno ROXANA	68.067,77

**NOTA 9.****SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS****USD 3.554,00**

En cuanto a la cuenta Anticipo a Proveedores se registran valores entregados a proveedores.

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
1010403	ANTICIPOS A PROVEEDORES	
1010403051	Anticipo Milton Montalvo Mena	1.500,00
1010403058	Anticipo ERSSA -Garantía	54,00
1010403068	Anticipo a Paola Espejo Bravo	1.900,00
1010403095	Anticipo a Víctor Japón	100,00

**ACTIVO NO CORRIENTE**

**NOTA 10**

**PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

**USD 3.317,05**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	
10201001	Equipo de Computación y Software	8.955,74
10201002	Equipo de Oficina	1.890,02
10201005	Maquinaria y Herramientas	992,00
1.02.01.12	(-) DEPREC. ACUM, PROP. PLANTA Y EQUIPO	
1020112001	Dep. Acum. Equipo Computación y Software	-7.072,00
1020112002	Dep. Acum. Equipo de Oficina	-1.026,58
1020112003	Dep.Acum.de Maquinaria y	-422,13

Los elementos de Propiedad, Planta y Equipo se valoran inicialmente a su precio de adquisición, y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso.

Posteriormente al registro inicial los elementos de propiedad, planta y equipo se considera la depreciación acumulada, mientras que los costos de mantenimiento que representen un incremento a la productividad, capacidad o eficiencia de la vida útil, capitalizados incrementan el valor de dichos bienes.

Propiedad planta y equipo, se encuentra depreciada de acuerdo a los porcentajes establecidos por la normativa tributaria, utilizando el método de línea recta.

Muebles y enseres, se contabilizan a su costo, menos la depreciación acumulada, se considera valor residual y se aplica el porcentaje determinado por la normativa tributaria 10%.

Equipo de computación, se aplica el porcentaje determinado por la normativa tributaria 33% y, no se considera valor residual, la totalidad de bienes han cumplido su vida útil.

En el presente periodo no se evidencia incremento significativo de Propiedad Planta y Equipo y para el ejercicio 2019 se dará valores residuales cuyos activos cumplan su útil.

**NOTA 11.**

**ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

**USD 40.003,70**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
10205001	Retención Fuente I. Renta	841,21
10205002	Anticipo Impuesto a la Renta	39.162,49

Los Activos por Impuestos Diferidos comprenden los valores por retenciones recibidas por la venta lotes que el presente ejercicio asciende a USD 841,21.

generándose un crédito en renta y el rubro de Anticipo de Impuesto a la Renta el valor el que monto USD 39.162,49 que constituye el cálculo del Anticipo Renta de los años 2016 y 2017 que debieron liquidarse como impuesto a la renta mínimo conforme a lo dispuesto por normativa tributaria.

**NOTA 12.**

**PASIVO CORRIENTE USD 217.387,64**

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR/CLIENTES USD 81.729,62**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES	
2010301010	Varios por Pagar	3.598,54
2010402	URBANIZACIÓN "VISTASOL"	
2010402016	Oswal Valencia Sánchez - Lote # 3 Mz-D	12.500,00
2010402017	Ximena González Torres - Lote # 9 Mz-A	14.335,00
2010402020	Edgar Manuel Ordóñez Salinas - Lote # 3-4 Mz-	25.530,00
2010402021	Diego Alberto Apolo Huanca - Lote #2 Mz-E	12.694,00
2010402022	Edgar Manuel Ordóñez Salinas - Lote # 5 Mz-A	9.425,00
2010402023	Aminael Sánchez Rodríguez - Lote # 8 Mz-E	3.500,00
2010404	CONTRATO SRA. SANTORUM	
2010404001	Nohemí Santorum Berrú	147,08

Para verificar la consistencia de los saldos se procede a revisar los valores ingresados como anticipos por la compra de lotes, los mismos que se liquidan cuando se escrituran cada lote con el correspondiente comprobante de venta.

Se verifico que se registra individualmente en formato Excel los Auxiliares por cliente de acuerdo a los abonos de cada lote, llevándose un control de los mismos.

El Pasivo Corriente es razonable con relación al Activo Corriente por lo tanto la empresa al 31 de diciembre de 2018 tiene liquidez. Aplicando la formula el

resultado es 4.76 % lo que es saludable y significa que está demostrado que la empresa puede cubrir sus obligaciones a corto plazo.

<b>Prueba de Líquidez</b>	<b>4,76 %</b>
Activo Corriente	1'035.632,84
Pasivo Corriente	217.387,64

**NOTA 13**

**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

**USD 31.045,46**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
2010701	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	
2010701008	Iva Ventas 12%	2.420,28
2010703	Clas por Pagar Aporte Personal IESS	466,33
2010707	DIVIDENDOS POR PAGAR	
201070702	Dividendo - Hnos. Proaño Molina	25.672,00
201070703	Dividendos -Socios	2.486,85

Bajo este componente se registran, obligaciones como agentes de retención; de la revisión se desprende que el valor a pagar de acuerdo al formulario 104 por IVA en ventas a Diciembre/18 es de USD 2.420,28.

Así mismo se procede a revisar en el valor por aporte personal IESS el monto de USD 466,23 y corresponde a los aportes de Diciembre/18 que se cancelan en el Enero/19.

Se verifica que existen valores por Dividendos por Pagar a socios de la empresa que se arrastra de ejercicios anteriores.

**NOTA 14**

**CUENTAS POR PAGAR****TRANSFERENCIA DE ACCIONES****USD 104.612,65**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
20108	CUENTAS POR PAGAR/TRANSF. DE ACCIONES	
20109001	Ing. Claudio Eguiguren	26.153,14
20109002	Ing. Juan Carlos Valdivieso	26.153,14
20109003	Ing. Daniel Valdivieso	26.153,14
20109004	Ing. Sixto Proaño	26.153,14

Las cuentas por pagar por transferencia de acciones de socios, se vienen arrastrando de ejercicios anteriores, como producto de la transferencia de acciones que no se han legalizado hasta la fecha, por lo que se sugiere su liquidación o gestionar ante el organismo competente Superintendencia de Compañías sobre su tratamiento.

**NOTA 15.****PASIVOS NO CORRIENTES****CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR****USD 898.698,20**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
2020201	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
2020201004	Préstamo - Ing. Fernando Proaño Molina	70.000,00
2020201007	Préstamo - Ing. Daniel Valdivieso Arias	139.641,72
2020201008	Préstamo - Dr. Byron Proaño	70.000,00
2020201009	Préstamo- Ing. Juan Carlos Valdivieso	139.586,94
2020201010	Préstamo- Ing. Claudio Eguiguren	138.250,04
2020201011	Préstamo- Ing. Sixto Proaño	195.403,22
2020201012	Préstamo- Dr. Germán Proaño	55.816,28
2020201021	Préstamo - Sr. Manuel Eduardo Valdivieso	90.000,00

Registra los valores prestados por terceros con el objeto de inyectar fondos disponibles para el desarrollo de los diferentes proyectos inmobiliarios por los cuales la empresa paga un interés mínimo mensual a determinados prestamistas, intereses cancelados través del respectivo comprobante de venta y la retención a la renta.

**NOTA.16**

**PATRIMONIO NETO**

**USD -37.132,25**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
301	CAPITAL	
30101	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	
30101002	Ing. Fernando Proaño Molina	10.675,00
30101003	Dr. Byron Proaño Molina	3.050,00
30101004	Ing. Claudio Eguiguren Valdivieso	7.625,00
30101005	Ing. Juan Carlos Valdivieso Burneo	7.625,00
30101006	Ing. Daniel Valdivieso Arias	7.625,00
304	RESERVAS	
30401	Reservas Legal y Facultativa	12.890,20
306	RESULTADOS ACUMULADOS	
30601	Pérdidas y Ganancias Acumuladas	-259.774,30
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	
30701	Pérdidas y Ganancias Acumuladas	173.151,85

El capital suscrito y pagado ha variado desde su constitución, en el periodo de revisión se presenta el saldo de USD 36.600,00 distribuido en los cinco socios.

En cuanto a la Reserva Legal cubre un 36 % del capital suscrito, la misma que debe incrementarse de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Compañías.

Las Pérdidas y Ganancias Acumuladas presentan un saldo negativo de USD 259.774,30, situación que ubica a la compañía en un margen de riesgo de alcanzar

el estado liquidación y/o observación por parte de la Superintendencia de Compañías.

Con relación al resultado del ejercicio 2018, tenemos que la cuenta Pérdidas y Ganancias del Periodo presenta el valor de USD 173.151,85, el mismo que luego de calcular el 15% de trabajadores, la Reserva Legal, debe calcularse el Impuesto a la Renta.

**NOTA 17.****INGRESOS****INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS****USD 1'257.496,49**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
4101	VENTA DE BIENES	
4101003	Lotes - Urb. Vistasol	1.087.202,00
4101004	Lotes - Conjunto Río Blanco	20.000,00
4101005	Lotes - Mirasierra	90.300,00
4.1.02	CONTRATO DE URBANIZACION	
4102001	Contrato Convenio Urbanización - Amable María	59.991,00
410602	INTERESES FINANCIEROS	
41060201	Intereses Bancarios	3,49

Los ingresos corresponden a las ventas de lotes en urbanizaciones Vistasol, Río Blanco, Mirasierra, Urbanización Amable María, efectuadas en el periodo auditado, como producto del giro ordinario del negocio, se evidencia que los ingresos se ajustan al objeto social, y se encuentran sustentadas en los comprobantes de venta correspondientes, las mismas que han sido conciliadas con la cuenta de mayor.

**NOTA 18. COSTOS Y GASTOS**

**COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION****USD 988.832,19**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
51	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCIÓN	
510106001	Costo de Ventas de Productos Terminados	83.608,55
510106008	Costo de Ventas - Mirasierra	63.208,66
510106009	Costo de Ventas - Urb. Vistasol	791.568,06
510106010	Costo de Ventas - Convenio Sra. Santorum	50.446,92

Los Costos de Venta y Producción se encuentran relacionados directamente con el objeto social de la compañía, su mayor porcentaje se da en el Costo de Ventas de los diferentes proyectos del periodo auditado.

Se evidencia el procedimiento contable bajo el sistema de costos, método utilizado en el registro de la adquisición de bienes y/o servicios que se cargan a cada proyecto y al concluirse éstos se devengan determinando de esta manera el costo del producto para la venta o costo de venta.

**NOTA 19. GASTOS****USD 95.512,45**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
52	GASTOS	
5201	Judiciales	94,80
520101001	Sueldos	19.814,00
520101002	Décimo Tercer Sueldo	2.109,13
520101007	Décimo Cuarto Sueldo	193,08
520101009	Bonificaciones	5.160,75
520102001	Aporte Patronal IESS	3.303,29
520102002	Fondos de Reserva	1.586,84
520105	Honorarios, Comisiones y Diefas	24.178,14

520108	Mantenimiento y Reparaciones	1.627,88
520110	Comisiones	738,42
520112	Combustibles	16,54
520115	Transporte	2,00
520116	Gastos de Gestión	55,63
520118	Agua, Energía, Luz y Telecomunicaciones	3.786,96
520119	Notarios y Registradores de la Propiedad o M.	3.540,90
52012101001	Dep. Equipo de Oficina	174,53
52012101002	Dep. Maquinaria y Herramientas	79,20
520220	Impuestos, Contribuciones y Otros	19.718,51
520228001	Copias y Anillados	282,61
520228002	Publicidad	224,00
520228003	Gastos Varios	428,58
520228004	Suministros de Oficina	528,32
520228006	Contribuciones	1.493,03
520228007	Arriendo	3.504,60
520228010	Seguridad Privada	1.385,44
520228011	Capacitación	60,00
520301001	Intereses Bancarios	148,03
520305001	Comisiones Bancarias	120,64
52040201	Gastos no deducibles del año	1.156,60

Los registros contables de la empresa, presentan un desglose de los gastos, utilizando una clasificación de acuerdo a la naturaleza y función de los mismos dentro de la empresa, lo que proporciona información confiable y más relevante, para llevar a cabo la actividad principal de la empresa. Los gastos más significativos dentro de este componente, están los Sueldos, Honorarios, Impuestos Municipales y los Servicios Básicos.

#### **NOTA 20. ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO**

Provee información importante para los administradores de la empresa y permite conocer la salida de los recursos en un momento determinado, así como nos permite realizar un análisis proyectivo para sustentar la toma de decisiones en las actividades financieras, operacionales, administrativas y comerciales.

Independientemente de la actividad que se realice, es indispensable contar con información financiera confiable, una de ellas es la que proporciona el Estado de Flujos del Efectivo, mediante el cual valoramos entradas y salidas de efectivo por actividades de operación, inversión y financiamiento, lo que servirá a la gerencia a tomar decisiones oportunas, de allí la importancia que se cuente con esta herramienta mes a mes.

**NOTA 21.**

**HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de Diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre las cifras de los estados financieros que se hayan revelado en los mismos.



Dra. Lina Miriam Vega  
**AUDITORA EXTERNA**  
**SCVS-RNAE No. 1031**