INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SOCIOS DE CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA.

Informe sobre la auditoria de los estados financieros.

OPINION

Hemos auditado los estados financieros de CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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 auditoria fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más a adelante en la sección "Responsabilidad del auditor, en relación con la Auditoria 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 auditoria 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 2018, fueron auditados por la suscrita.

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.

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, debido 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 reconocidos, 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 2019, se emite por separado.

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

Loja, Mayo de 2020

CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE 2019

Los Estados Financieros de CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, 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.

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 Nº 01

BASE LEGAL

CONSTITUCION DE LA CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA.

La Compañia 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:

CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA.LTDA.
CAPITAL SOCIAL

N°	IDENTIFICACION	NOMBRE	%	CAPITAL
1	1100434610	Eguiguren Valdiviesa 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	Valdiviesa Arias Daniel Eduardo	20.833	7.625.00
5	1100865896	Valdiviesa Burneo Juan Carlos	20.833	7.625.00
		CAPITAL SUSCRITO	100.00	36.600.00

DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA

La CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., manfiene el numero 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 Riofrío y su Contadora la Lic. Yeni Luzmila Erique Ramirez.

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.

PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRACTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

NOTA N° 02

Bases de preparación de Estados Financieros

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.
Los Estados Financieros de la CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA., por el periodo determinado al 31 de diciembre de 2019, se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para las Compañías que se encuentran sujetas a su control.

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

- **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 sistema contable Visual Fac.

Efectivo y Equivalentes de efectivo

La compañía elabora el Estado de Flujo de Efectivo, y sus equivalentes, lo que le 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.

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.

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 presente ejercicio fiscal se han llevado a cabo una Junta General y cuatro Juntas Universales.

  A continuación se detalla las fechas de las Juntas:

JUNTAS GENERALES	Nº
25-Marzo-2019	1
JUNTAS UNIVERSALES	**Nº**
06-Mayo-2019	1
21-Septiembre-2019	1
02-Diciembre-2019	1
16-Diciembre-2019	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

NOMBRE	CEDULA	CARGO	NGRESO	SUELDO
Enrique Ramirez Yeni Luzmila	1103143846	Contador	01/05/2019	450.00
Barba Rivadeneira Gloria Alegria	1705853859	Promotor/Vendedor	01/05/2019	600.00

- **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 2019.

- **Seguimiento de Recomendaciones :**

  El periodo anterior, la auditoría externa fue ejecutada por la suscrita. Verificando el seguimiento de las recomendaciones, de lo que se establece:

GRADO DE CUMPLIMIENTO				TOTAL
100%	EN PARTE	NO APLICA	NO CUMPLE	
08	02	01	01	12

REFERENTE A ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en USD Dólares)

NOTA N° 3

EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES **USD 22.112,60**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
1010101001	Caja Chica	100.00
1010102001	Banco del Austro # 1160134-0	1.044,72
1010102002	Cooperativa . Fortuna Cta. Ahorro # 440101003755	323.49
1010102003	Mutualista Pichincha # 2080007799	161.26
1010102004	Banco Pichincha # 5486218100	809.17
1010102005	Banco de Loja # 2901100394	19.673.96

COMENTARIO:

El Efectivo y sus Equivalentes presenta al cierre del balance el monto de USD 22.112,60 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 el mismo que está bajo la responsabilidad de la secretaria. 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 2019, valores que cuadran exactamente con el mayor y la conciliación bancaria.

NOTA N° 04

ACTIVOS FINANCIEROS **USD 168.665,56**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
1010203	ACTIVOS FINANC. MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	
1010203001	Certificados de Aportación/Cooperativa Fortuna	2.495,22
10102050I	CUENTAS POR COBRAR - VARIOS	
1010205010003	Cuentas por Cobrar Clientes por Ventas	161.478,00
1010205010013	Crédito Tributario Utilidad por Ventas	4.692,34

Son valores pendientes de cobro, no se incluye la provisión correspondiente. El rubro de mayor valor corresponde a Cuentas por Cobrar Clientes por Ventas y comprende el 95% del total de los Activos Financieros, no se hizo llegar a auditoria oportunamente el detalle de los clientes, dificultando su circularización.

Con respecto a las Cuentas por Cobrar se debe realizar la gestión de cobro para que la empresa tenga mayor liquidez.

NOTA N°05

INVENTARIOS **USD 816.745,62**

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-2019
1010302	INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	
1.01.03.02.02.01.01.001	Lote de Terreno/Urb. Amable Maria	242.458.90
1.01.03.02.02.01.02.03	Impuestos,Contribuciones y otros Urb	16.50
1.01.03.02.02.01.03.002	Interes a Terceros Urb. -Amable Maria	25.651.48
1.01.03.02.02.01.04.001	Materiales Urb. Amable Maria "Vistasol"	146.312.61
1.01.03.02.02.01.04.002	Transporte Urb. Amable Maria "Vistasol"	64.112.56
1.01.03.02.02.01.04.009	Movimiento de tierras-Urb. Amable	27.742.51
1.01.03.02.02.01.04.010	Mano de obra-Urb. Amable Maria	56.043.88
1.01.03.02.02.01.04.011	Red Electrica y Telefónica-Urb. Amable	622.57
1.01.03.02.02.01.04.012	Construcción de vias-Urb. Amable	9.999.80
1.01.03.02.02.01.04.013	Honorarios Catastros, Agua, Alcant.	7.946.64
1.01.03.02.02.01.05.001	Sueldo y Salarios-Urb. Amable Maria	27.700.00
1.01.03.02.02.01.05.002	Décimo Tercer Sueldo-Urb. Amable M	2.308.37
1.01.03.02.02.01.05.003	Décimo Cuarto Sueldo-Urb. Amable M	1.444.64
1.01.03.02.02.01.05.004	Aporte Patronal-Urb. Amable Maria	3.365.55
1.01.03.02.02.01.05.005	Empleados-Fondos de Reserva-Urb.	2.277.94
1.01.03.02.02.01.06.002	Materiales Electricos y Telefónicos	54.165.43
1.01.03.02.02.02.01.001	Lote de Terreno/Urb. Epoca	41.152.61
1.01.03.02.02.02.04.005	Construcción de Red Eléctrica-Urb	3.831.80
1.01.03.02.02.02.04.006	Catastros de Agua y Alcantarillado	280.00
1.01.03.02.02.02.04.007	Estudio de Suelos-Urb. Mirasierra	800.02
1.01.03.02.02.02.04.008	Notarios y Registradores - Mirasierra	24.25
1.01.03.02.02.03.01.01	Material Cs. # 1 Y 2 Vistasol	62.669.08
1.01.03.02.02.03.01.02	Mano de obra Cs # 1 y 2 Vistasol	28.923.96
1.01.03.02.02.03.01.03	Diseños Arquitectónico Estructural	2.650.69
1.01.03.02.02.03.01.04	Impuestos, Gastos Municipales, Otros	237.72
1.01.03.02.02.03.02.01	Materiales CS # 3 Y 4 Vistasol	1.138.93
1.01.03.02.02.03.02.02	Mano de obra Cs # 3 y 4 Vistasol	670.30
1.01.03.02.02.03.02.03	Impuestos, Notarios, Honorarios CS 3y4	2.246.88

NOTA N°06

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS USD 1.600,00

En cuanto a la cuenta Anticipo a Proveedores se registran valores entregados a proveedores por trabajos realizados de construcción.

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
1010403	ANTICIPOS A PROVEEDORES	
1010403059	Anticipo Varios	1.300,00
1010403068	Anticipo a Paola Espejo Bravo	300,00

ACTIVO NO CORRIENTE

NOTA Nº 07

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO **USD 686,92**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
10201	PROPIEDADES. PLANTA Y EQUIPO	
10201001	Equipo de Computación y Software	8.955,74
10201002	Equipo de Oficina	1.395,52
10201003	Muebles de Oficina	494,50
10201005	Maquinaria y Herramientas	992,00
1.02.01.12	(-) DEPRECIACION ACUM. PROP. PLANTA Y E.	
10201 2001	Dep. Acum. Equipo Computación y Software	-8.955,74
10201 2002	Dep. Acum. Equipo de Oficina	-1.330,26
10201 2003	Dep.Acum. Muebles de Oficina	-292,84
10201 2005	Dep.Acum. Maquinaria y Herramientas	-572,00

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 de Oficina, 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 N°08

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS **USD 10.465,90**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
102105001	Retención Fuente I. Renta	0,12
102105002	Anticipo Impuesto a la Renta	10.465,78

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 se observa el rubro de Anticipo de Impuesto

a la Renta el monto de USD 10.465,78 que constituye los valores pagados por cuotas del Anticipo Renta del ejercicio 2018 que deben liquidarse en la declaración del impuesto a la renta.

NOTA Nº09

PASIVO CORRIENTE	**USD**	**35.355,97**
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	**USD**	**6.290,78**
CUENTAS POR PAGAR-CLIENTES	**USD**	**25.831,08**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES	
2010301001	Sueldos y/o Beneficios por Pagar	739.32
2010301010	Varios por Pagar	2.415.99
2010301012	Terceros	3.100.00
2010301013	Cuentas por Pagar-Proveedores (EV)	35.47
20104	CUENTAS POR PAGAR CLIENTES	
2010402021	Diego Alberto Apolo Huanca - Lote #2 Mz-E	17.184.00
2010402023	Aminael Sánchez Rodriguez-lote # 8 Mz-E	8.500.00
2010404	CONTRATO SRA. SANTORUM	
2010404001	Nohemí Sanctórum 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.

NOTA Nº 10

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES **USD 3.234,11**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
2010702	Cuentas por Pagar Préstamos IESS	236.25
2010703	Cuentas por Pagar Aporte Personal IESS	1.102.44
2010704	Cuentas por Pagar Aporte Patronal IESS	1.418.11
2010707	Cuentas por Pagar Fondos de Reserva	477.31

Bajo este componente se registran, obligaciones con el Instituto de Seguridad Social IESS por aportes personales, patronales y préstamos quirografarios, los mismos que se cancelan el Enero/20.

NOTA Nº 11

PASIVOS NO CORRIENTES

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR **USD 1´124.098,77**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
2020201	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
2020201004	Préstamo - Ing. Fernando Proaño Molina	70.000.00
2020201007	Préstamo - Ing. Daniel Valdiviezo Arias	194.464.31
2020201008	Préstamo - Dr. Byron Proaño	70.000.00
2020201009	Préstamo- Ing. Juan Carlos Valdiviezo	179.409.53
2020201010	Préstamo- Ing. Claudio Eguiguren	178.072.63
2020201011	Préstamo- Ing. Sixto Proaño	268.280.94
2020201012	Préstamo- Dr. Germán Proaño	73.871.36
2020201021	Préstamo - Sr. Manuel Eduardo Valdiviezo	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 Nº12

PATRIMONIO NETO **USD -139.178,14**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
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 Valdiviesso	7.625.00
30101005	Ing. Juan Carlos Valdiviesso Burneo	7.625.00
30101006	Ing. Daniel Valdiviesso Arias	7.625.00
304	RESERVAS	
30401	Reservas Legal y Facultativa	12.890.20
306	RESULTADOS ACUMULADOS	
30601	Pérdidas y Ganancias Acumuladas	-216.486.34
30603	Resultado de Ejercicios Anteriores	-43.412.44
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	
30701	Pérdidas y Ganancias Acumuladas	71.230.44

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.

De acuerdo con la Ley de Compañías en su Art. 109, la Reserva Legal para las compañías de responsabilidad limitada, dispone que en cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades liquidas y realizadas el 5% para este objeto, la cual formará un fondo de reserva hasta que este alcance por lo menos el 20% del capital social. En cuanto al saldo del ejercicio auditado la Reserva Legal cubre el 35,22% del Capital.

El grupo de Resultados presenta un saldo negativo de USD -259.898,78 como producto de saldos arrastrados de pérdidas de ejercicios anteriores, incluido el

monto de USD -58.412,44 por ajustes y reclasificación de saldos en cuentas de los estados financieros de trimestre enero-abril/19, situación que ubica a la compañía en un margen de riesgo de alcanzar el estado liquidación y/o observación, sino se procede con la depuración de las pérdidas acumuladas.

Con relación a los resultados del ejercicio, tenemos que la cuenta de Pérdidas y Ganancias arroja la utilidad por el valor de USD 71.230,44, el mismo que luego de calcular el 15% de trabajadores, la Reserva Legal, debe calcularse el Impuesto a la Renta.

NOTA N°13

INGRESOS

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS **USD 588.820,93**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
4101	VENTA DE BIENES	
4101002	Otros Ingresos	115.80
4101003	Lotes - Urb. Vistasol	292.700.00
4101005	Lotes - Mirasierra	16.000.00
4101006	Lotes-Rosana	76.000.00
4101007	Viviendas Urb. Epoca-Mirasierra	204.000.00
4106	INTERESES FINANCIEROS	
41060201	Intereses Bancarios	5.13

Los ingresos corresponden a las ventas de lotes en urbanizaciones Vistasol, Mirasierra, Rosana y Época, corroborando que los ingresos se ajustan al objeto social de la compañía, las que se encuentran sustentadas con respectivos comprobantes de venta, las que han sido conciliadas con la cuenta de mayor.

NOTA N°14

COSTOS Y GASTOS

COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION **USD 445.773,31**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
51	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCIÓN	
51010600B	Costo de Ventas - Mirasierra	177.581,21
51010600D	Costo de Ventas - Urb. Vistasol	200.124,33
51010601O	Costo de Ventas - Convenio Sra. Santorum	68.067,77

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 Nº 15

GASTOS **USD 71.817,18**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2019
5201	GASTOS	
52010001	Sueldos	23.304,00
52010002	Décimo Tercer Sueldo	3.247,58
52010007	Décimo Cuarto Sueldo	722,40
52010009	Bonificaciones	15.667,00
52010201	Aporte Patronal IESS	4.746,53
52010202	Fondos de Reserva	2.833,95
52010S	Honorarios, Comisiones y Dietas	4.185,32
52010B	Mantenimiento y Reparaciones	663,00
52012	Combustibles	55,36
52016	Gastos de Gestión	182,00

520118	Agua, Energía, Luz y Telecomunicaciones	3.548,80
520119	Notarios y Registradores de la Propiedad o M.	287,87
5201210001	Dep. Equipo de Oficina	64,35
5201210002	Dep. Maquinaria y Herramientas	67,20
520220	Impuestos, Contribuciones y Otros	4.320,72
5202278001	Copias y Anillados	5,00
5202278003	Gastos Varios	158,37
5202278004	Suministros de Oficina	378,26
5202278006	Contribuciones	884,74
5202278007	Arriendo	3.823,20
5203035001	Comisiones Bancarias	183,13
52040201	Gastos no deducibles del año	2.488,40

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 N° 16

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

El Estado del 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.

Es indispensable e independiente de la actividad que tenga la empresa el contar con información financiera confiable, como es el que proporciona el Estado de Flujos del Efectivo, mediante el cual valoramos entradas y salidas de efectivo por actividades de operación, inversión y financiamiento; información básica para la gerencia en la toma decisiones oportunas, siendo relevante que se elabore mensualmente.

NOTA Nº 17

HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIOO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de Diciembre de 2019 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.

NOTA Nº 18

APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados por la Gerencia y a su criterio no existirán objeciones para la aprobación de los socios, una vez que se realice la junta general.

NOTA Nº 19

GESTION DE RIEGOS FINANCIEROS

La Compañia está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que afectan a los flujos y en consecuencia, a sus resultados. Las politicas de administración de riesgos, se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que puede enfrentar la compañía, fijando limites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se deben revisar periódicamente las politicas y sistemas de administración de los riesgos financieros para que estén acorde a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la compañía.

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