



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General Socios de la Compañía
CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.

Cuenca, 30 de junio de 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del año 2016 y el correspondiente estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes a excepción de lo descrito en Cuestión clave de la auditoría en la situación financiera de **CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF y NIC).

Bases de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Cuestión clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría, son aquellas que, según el juicio profesional del auditor, fueron las de mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2016. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión con salvedad de acuerdo a lo siguiente:

- En lo referente a la determinación de los costos de ventas por los terrenos vendidos, no se ha podido establecer el método de costeo aplicado por la compañía, lo cual limita nuestra opinión; debido que la compañía no ha respaldado



el método de costeo aplicado en la determinación de costos y no fue suficiente la información proporcionada.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y declaramos además que somos independientes de la compañía **CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.**, de acuerdo con el Código de Ética Profesional (Código IESBA) cumpliendo con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos, lo cual nos ha permitido planificar y ejecutar nuestra auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo, consideramos el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, competente y pertinente para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía **CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y de la realización de estimaciones contables razonables de acuerdo con características propias de la compañía. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento y utilizando





la base contable de empresa en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar la compañía o cesar operaciones, o bien no exista una alternativa realista. Los responsables del gobierno de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

CONSULFINCO

CONSULTORES AUDITORES INDEPENDIENTES

CONSULFINCO CIA. LTDA.
Registro Nacional de Firms Auditoras
Externas RNAE No. 855


Darwin Jaramillo Granda, MBA
Representante Legal

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Loja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Año 2015	Año 2016
ACTIVO	3.734.368,16	3.306.826,91
ACTIVO CORRIENTE	3.731.167,31	3.303.626,06
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	11.470,28	51.228,24
ACTIVOS FINANCIEROS	348.329,72	340.747,59
CLIENTES	15.316,48	17.377,06
ANTICIPOS A CONTRATOS Y OTROS DERECHOS FIDUCIARIOS	333.013,24	323.370,53
INVENTARIOS	3.371.367,31	2.911.650,23
OBRAS EN PROCESO	3.371.367,31	2.911.650,23
ACTIVO NO CORRIENTE	3.200,85	3.200,85
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	3.200,85	3.200,85
PASIVO Y PATRIMONIO	3.734.368,16	3.306.826,91
PASIVO	3.733.968,16	3.306.426,91
PASIVO CORRIENTE	3.733.968,16	3.306.426,91
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	3.725.271,40	3.297.690,61
OBLIGACIONES CON CLIENTES	3.550.700,60	2.970.706,17
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	174.570,80	326.984,44
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES	-	-
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	8.696,76	8.736,30
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	6.914,83	6.768,60
CON EL IESS	338,08	1.231,85
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	1.443,85	735,85
PASIVO NO CORRIENTE	-	-
CUENTAS POR PAGAR LOCALES	-	-
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	-
JUBILACION PATRONAL Y DESHAUCIO	-	-
PATRIMONIO NETO	400,00	400,00
CAPITAL SOCIAL	400,00	400,00
CAPITAL SUSCRITO	400,00	400,00
APORTE DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACION	-	-
RESERVAS	-	-
RESULTADOS ACUMULADOS	-	-
GANANCIAS ACUMULADOS	-	-
RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIIF	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-	-
GANANCIA NETA DEL PERIODO	-	-

CONIUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Loja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	Año 2016	Año 2016
INGRESOS	-	806.953,84
VENTA DE TERRENOS	-	806.953,84
COSTO DE VENTA	-	806.953,84
COSTO DE VENTA	-	806.953,84
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	-	-
GASTOS	-	-
GASTOS OPERACIONALES	-	-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTOS	-	-

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Loja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

	Año 2015	Año 2016
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	11.476,28	39.757,96
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	11.476,28	39.757,96
Clases de cobros por actividades de operación	33.441,90	234.541,54
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	234.541,54
Otros cobros por actividades de operación	33.441,90	-
Clases de pagos por actividades de operación	(21.965,62)	(194.783,58)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(21.965,62)	(194.823,12)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	39,54
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-	-
Pagos de préstamos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	11.476,28	39.757,96
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	-	11.476,28
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	11.476,28	51.234,24
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-	-
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-	-
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	-	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-	-
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:	-	39.757,96
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-	(2.060,58)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	9.642,71
(Incremento) disminución en inventarios	-	459.717,09
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-	185,77
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-	(579.994,43)
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	152.267,41
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-	39.757,96

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Loja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

1. OPERACIONES:

DISPOSICIONES LEGALES

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA., se constituye el 04 de noviembre de 2009, ante el Dr. Ernesto Iglesias Armijos, Notario Primero del Cantón Loja. Mediante Resolución No.- SC.DIC.L.09.213 de la Intendencia de Compañías de Loja se aprueba su constitución. Con fecha 10 de noviembre de 2009 con el repertorio No. 2360 queda inscrita en el Registro Mercantil.

Con fecha 25 de agosto del año 2014, ante la Dra. Gabriela Paz Monteros, Notaria Sexta del Cantón Loja se procede a realizar la **REFORMA DE ESTATUTOS Y AUMENTO DEL PLAZO DE DURACION DE LA COMPAÑÍA**. Con repertorio 2918 de fecha 4 de septiembre de 2014 y número de inscripción 339 queda inscrita en el Registro Mercantil del cantón Loja. Con la ampliación de la duración de la compañía por 5 años desde la fecha de registro la compañía extendiendo su plazo hasta el año 2019.

Con fecha 02 de diciembre de 2015, según Resolución Reservada No. SCVS.IRL.15.218 resuelven la intervención de la compañía.

OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

De un extracto de los estatutos de **CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.**, se describe que el objeto social de la compañía consiste en: "Promotor urbanístico y habitacional, compraventa de bienes raíces y otras actividades comerciales. Para el cumplimiento de su objeto, la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos."

UBICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA., se encuentra ubicada en Loja calle Rafael Riofrio 13-77 y Av. Occidental de Paso, tras la zona militar, teléfono 07-2562818.

1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

- a. **Bases de preparación de estados financieros:** Los presentes Estados Financieros de la compañía **CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.**, están presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que pueden ser adoptadas en Ecuador, además los mismos se encuentran de conformidad a lo prescrito en

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.

(Loja - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares norteamericanos)

la Ley de Régimen Tributarios Interno (Art 19), Ley de Compañías y sus reglamentos, Código de Comercio, Código de Trabajo, Estatutos de la Empresa, entre otras.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Los estados financieros se encuentran presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base a los precios históricos en los que se encontraron en vigencia en las diferentes fechas en que se generaron las transacciones.

Se presentaran anualmente con la información generada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

Un resumen de las Principales Normas Internacionales de Contabilidad, Normas Internacionales de Información Financiera aplicadas por la empresa, y las disposiciones tributarias en el Ecuador, es el siguiente:

MARCO CONCEPTUAL

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).- Son Normas e Interpretaciones adaptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC), estas normas comprenden lo siguiente:

- (a) Normas Internacionales de Información Financiera
- (b) Normas Internacionales de Contabilidad; y
- (c) Las interpretaciones originadas por el Comité de Interpretaciones Internacionales de Información Financiera (IFRIC) a las antiguas Interpretaciones (SIC)

OBJETIVO.- En la actualidad existen cinco aspectos fundamentales que los mercados de capital, la globalización de información financiera y la ingeniería de la presentación de los estados financieros, están solicitando a los responsables de toma de decisiones en las Compañías, con respecto a las NIIF.

El objetivo principal de las NIIF es la obtención de una similitud en la Información Financiera por la globalización de la economía mundial, asegurar que los Estados Financieros elaborados con NIIF contengan información de alta calidad que:

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.

(Loja - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares norteamericanos)

- (a) Sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten,
- (b) Que los estados financieros reflejen fielmente la situación, el rendimiento financiero, los flujos de efectivo, así como el reconocimiento de los activos, pasivos, ingresos y gastos proporcionen una presentación razonable, y
- (c) Suministrar información adicional en las Notas Explicativas incluidas las políticas contables, información que debe ser relevante, fiable, comparable y comprensible.

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera:

NIIF 9 Instrumentos financieros rigen desde el 1 enero de 2015

NIIF 13 Medición del valor razonable rigen desde el 1 enero de 2014

Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas

NIIF 7 Información a revelar-compensación de activos y pasivos financieros rigen desde el 1 enero de 2015

NIC 32 Instrumentos financieros presentación rigen desde el 1 enero de 2014

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.- Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor (menores a 3 meses).

ACTIVOS FINANCIEROS.- Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: acciones y bonos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro - saldos comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.

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

ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA.- Son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en

CONIUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.

(Loja - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares norteamericanos)

valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado (Otras Rentas Integrales ORI-Superávit de Activos Financieros Disponibles para la Venta).

ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

(-) PROVISIÓN POR DETERIORO.- En cada fecha de balance, una entidad debe evaluar si existe evidencia objetiva de deterioro, el mismo que se mide cuando el valor en libros excede a su monto recuperable.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- Se reconocerán inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que no es otra cosa que el cálculo de la tasa de interés efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros del activo financiero (VP).

(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO.- Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

INVENTARIOS.- Inventarios son activos: (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, el menor.

(-) PROVISIÓN DEL VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS EN EL INVENTARIO.- Las provisiones se calcularán para cubrir eventuales pérdidas al relacionar el costo con el valor neto de realización. Esta provisión se puede dar por obsolescencia, como resultado del análisis efectuado a cada uno de los rubros que conforman el grupo inventarios. Es una cuenta de valuación del activo, de naturaleza crédito.

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.- Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos de acuerdo a la disposición transitoria.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.- Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.

(Loja - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares norteamericanos)

ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS.- Una entidad clasificará a un activo no corriente (o un grupo de activos para su disposición) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

CONSTRUCCIÓN EN PROCESO.- Se registran los contratos, específicamente negociados, para la fabricación de un activo o conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

OTROS ACTIVOS CORRIENTES.- Registra otros conceptos de activos corrientes que no hayan sido especificados en las categorías anteriores.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe.

(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA.- Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

(-) DETERIORO ACUMULADO.- La provisión se calculará al evidenciarse una disminución en la cuantía de los beneficios económicos que cabría esperar de la utilización del activo, es decir es el exceso acumulado a la fecha del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN.- En esta cuenta se registrarán las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA.- Sólo se amortizarán aquellos activos cuya vida útil es finita y en función de dichos años. El importe amortizable de un activo intangible con una vida útil finita, se distribuirá sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

(-) DETERIORO ACUMULADO.- Es el exceso acumulado a la fecha del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.

(Loja - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares norteamericanos)

ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO.- Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con: (a) las diferencias temporarias deducibles; (b) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y (c) la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS.- Una subsidiaria es una entidad, entre las que se incluyen entidades sin forma jurídica definida, tales como las fórmulas asociativas con fines empresariales, que es controlada por otra (conocida como controladora). Una controladora o su subsidiaria pueden ser un inversor en una asociada o un partícipe.

INVERSIONES ASOCIADAS.- Un ente, sobre el cual el inversor ejerce influencia significativa y que no es una subsidiaria ni una participación en negocio conjunto.

INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS.- Esta Norma se aplicará al contabilizar las participaciones en negocios conjuntos y para informar en los estados financieros sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos de los partícipes e inversores, con independencia de las estructuras o formas que adopten las actividades de los negocios conjuntos. No obstante, no será de aplicación en las participaciones en entidades controladas de forma conjunta mantenidas por: (a) entidades de capital riesgo, o (b) instituciones de inversión colectiva, fondos de inversión u otras entidades similares, entre las que se incluyen los fondos de seguro ligados a inversiones que se midan al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros y la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Una entidad medirá estas inversiones al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9. Un partícipe que mantenga una inversión de esa naturaleza revelará la información requerida en los párrafos 55 y 56

PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO: Parte corriente de la obligación producto del contrato de arrendamiento financiero.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.- Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado.

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.- En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

PROVISIONES.- Se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa, a futuro, tenga que desprenderse de recursos.

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.

(Loja - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares norteamericanos)

PORCION CORRIENTE OBLIGACIONES EMITIDAS.- Corresponde a la porción corriente de los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones autorizadas por la Institución

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.- Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc.

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.- Obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

OTROS PASIVOS FINANCIEROS.- Incluye otras obligaciones financieras como comisiones u otros servicios que constituyen obligaciones actuales de la Compañía por efecto de eventos pasados.

ANTICIPOS DE CLIENTES.- Se registrará todos los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto.

PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS.- Este rubro comprenderá aquellos pasivos asociados directamente con los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.

PORCION CORRIENTE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.- Incluye la porción corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

PASIVO NO CORRIENTE

PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.- Porción no corriente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.- Porción no corriente de las obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras; llevadas al costo amortizado.

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.- Porción no corriente de las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas.

CONIUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.

(Loja - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares norteamericanos)

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.- Porción no corriente de las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

OBLIGACIONES EMITIDAS.- Corresponde a la porción no corriente de los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones realizadas por la compañía, que fueron autorizadas por la Institución.

ANTICIPOS DE CLIENTES.- Se registrará la porción no corriente de los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (Interés implícito) de generar dicho efecto.

PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.- Incluye la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

OTRAS PROVISIONES.- Se registra el importe no corriente estimado para cubrir otras obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa tenga que desprenderse de recursos que involucren recursos económicos, cuando se puede estimar fiablemente el importe.

PASIVO DIFERIDO.- Incluye pasivos diferidos que van a ser reconocidos en el tiempo como ingresos o como derechos de compensación tributaria.

INGRESOS DIFERIDOS.- Se incluye un importe específico por servicios subsiguientes que deben ser diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias a lo largo del periodo durante el cual se ejecuta el servicio comprometido. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los servicios a prestar según el acuerdo, junto con una porción razonable de beneficio por tales servicios.

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Loja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

3. CAJA Y EQUIVALENTES:

Este rubro está conformado por:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo Cuentas	Año 2015	Año 2016
Caja Chica	21,54	21,54
Bancos	11.448,74	51.206,70
Suma: Efectivo y Equivalentes de Efectivo	11.470,28	51.228,24

(a) La compañía maneja una caja chica para gastos de cuantía menor, en las cuales la administración debe implementar controles y políticas internas.

(b) La compañía mantiene sus cuentas corrientes en tres entidades bancarias para el manejo monetario de sus operaciones como se detalla a continuación:

Bancos	
Banco del Austro Cia. Cte. 11635377	4.633,74
Banco de Loja Cia. Cte. 2901305138	45.728,43
Banco Internacional Cia. Cte. 602828	844,53
Suma: Bancos	51.206,70

Los saldos de bancos nacionales se controlan mensualmente mediante conciliaciones bancarias, por control interno estas conciliaciones bancarias son aprobadas por contabilidad.

En conformidad a nuestra legislación, aquellos cheques girados y no cobrados por más de trece meses son registrados como otros ingresos.

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Loja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

Documentos y Cuentas por Cobrar Cuentas	Año 2015	Año 2016
Cientes por ventas	15.316,48	17.377,06
Prestamos y Anticipos al Personal	2.101,63	2.689,07
Otras Cuentas por Cobrar	6.414,70	2.669,56
Contratos por Obras a Realizar	315.184,14	318.011,90
Derechos Fiduciarios	-	-
Suma: Documentos y Cuentas por Cobrar	339.016,95	340.747,59

Las cuentas y documentos por pagar se encuentran debidamente respaldado por sus documentos originales y las operaciones revelan correctamente los saldos contables, mismos que son conciliados mensualmente.

5. INVENTARIOS:

Este rubro está conformado por:

Inventarios Cuentas	Año 2015	Año 2016
Terrenos	487.427,26	487.427,26
Obras en Proceso	2.883.940,05	2.424.222,97
Suma: Inventarios	3.371.367,31	2.911.650,23

Cuentas indexadas de un derecho fiduciario que la compañía disponía garantizando una operación bancaria. Obras en proceso corresponde a las construcciones que la compañía no terminó al 31 de diciembre de 2016. No se ha podido verificar el método de costeo que la compañía aplica para la determinación de sus costos de venta.

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Loja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

6. PAGOS ANTICIPADOS:

Rubro conformado por impuestos a favor de la compañía:

Otros Pagos Anticipados Cuentas	Año 2015	Año 2016
Crédito Tributario Rentas	7.174,78	-
Crédito Tributario IVA	1.737,99	-
Suma: Servicios y Otros Pagos Anticipados	8.912,77	-

En el periodo 2016 se liquida dichos impuestos debido a que no son sujetos de crédito tributario por disposiciones legales mencionadas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su respectivo reglamento.

7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

Este rubro está conformado por:

Propiedad, Planta y Equipo Cuentas	Año 2015	Año 2016
Muebles y Enseres	2.509,54	2.509,54
Equipo de Computación	3.275,87	3.275,87
Equipo de Oficina	370,30	370,30
Maquinaria y Equipo	3.704,75	3.704,75
Sistemas de Contabilidad	1.500,00	1.500,00
Otros	566,98	566,98
(-) Depreciación Acumulada	(8.726,59)	(8.726,59)
Suma: Propiedad, Planta y Equipo (Neto)	3.200,85	3.200,85

(a) Propiedad Planta y Equipo: Para el 31 de diciembre de 2016 la propiedad planta y equipo dispone de cuadros pormenorizados de los bienes de la empresa utilizados en las operaciones diarias de la compañía y cuya propiedad se encuentra debidamente respaldado por los documentos de soporte.

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Laja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

(b) Depreciaciones: Así mismo en concordancia con las normas contables la compañía no aplicó el cálculo de acuerdo a las políticas de la empresa y en estricto cumplimiento a la normativa tributaria.

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Este rubro está conformado por:

Documentos y Cuentas por Pagar Cuentas	Año 2015	Año 2016
Cientes Reservantes	1.698.133,72	1.212.801,18
Promesas de Compra - Ventas	1.231.689,46	839.648,46
Aportes Adquisición de Terrenos	620.877,42	918.256,53
Suma: Documentos y Cuentas por Pagar	3.550.700,60	2.970.706,17

Los acreedores que se encuentran desglosados en los mayores de las cuentas, están plenamente identificados, y corresponde a compromisos contractuales de adquisiciones de bienes inmuebles constituidos en terrenos y sus mejoras, y respaldados por compromisos de compra - venta. Documentos con validez jurídica que respaldan las operaciones con sus clientes.

9. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Este rubro está conformado por:

Otros Documentos y Cuentas por pagar Cuentas	Año 2015	Año 2016
Cuentas por Pagar Varios	14.517,79	18.288,03
Depósitos por Pagar Clientes	53.502,79	53.818,79
Cuentas por pagar Fiduciaria	9.409,20	9.529,20
Depósitos Garantías	2.183,00	3.482,52
Aportes Escrituras	8.853,10	9.613,10
Depósitos no Identificados	8.750,29	8.750,29
Liquidación Proyecto Urbanización	72.754,63	80.381,63
Honorarios Profesionales	4.200,00	2.982,06
Obras Urbanizacion Varias	-	140.138,82
Suma: Otros Documentos y Cuentas por Pagar	174.170,80	326.984,44

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Loja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

La compañía mantiene controladas las obligaciones con sus acreedores, sus auxiliares permiten realizar un examen pormenorizado de cada obligación.

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Este rubro está conformado por:

Otros Pasivos Corrientes	Año 2015	Año 2016
Cuentas		
Con la Administración Tributaria	6.914,83	6.768,60
Con el IESS	338,08	1.231,85
Por Beneficios Sociales a Empleados	1.443,85	735,85
Suma: Otros Pasivos Corrientes	8.696,76	8.736,30

Este rubro contempla las obligaciones pendientes con empleados y trabajadores por diversos conceptos, además las obligaciones con instituciones que tienen relación con el aspecto laboral, estos valores están directamente ligados a remuneraciones generadas en el último mes del ejercicio contable.

Al revisar las planillas de aportes al IESS se observa que la empresa está cumpliendo a cabalidad con lo dispuesto por esta institución, Código de Trabajo y normas aplicables vigentes.

El detalle de obligaciones con la Administración Tributaria es el siguiente:

- Retenciones en la fuente por concepto Impuesto a la renta	2.362,98
- Retenciones de impuestos IVA	<u>4.405,62</u>
Total obligaciones con la Administración Tributaria	6.768,60

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Loja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

10. APORTACIONES DE CAPITAL:

Este rubro está conformado por:

Patrimonio Cuentas	Año 2015	Año 2016
Capital Social	400,00	400,00
Suma: Patrimonio	400,00	400,00

11. INGRESOS, COSTOS Y GASTOS:

	Año 2016	Año 2016
INGRESOS	-	806.953,84
VENTA DE TERRENOS	-	806.953,84
COSTO DE VENTA	-	806.953,84
COSTO DE VENTA	-	806.953,84
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	-	-
GASTOS	-	-
GASTOS OPERACIONALES	-	-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTOS	-	-

La compañía ha procedido a registrar ingresos por venta de terrenos de los periodos 2012, 2013, 2014 y 2015 junto con los ingresos del periodo 2016.

No se puede determinar el método de costeo por cada terreno vendido debido a que la compañía no ha respaldado la determinación de costos y no fue suficiente la información proporcionada

12. PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

La compañía **CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.**, se encuentra intervenida desde el 02 diciembre de 2015, según Resolución Reservada No. SCVS.IRL.15.218, en la que se designan al interventor y conceden atribuciones y facultades constantes en la Ley y

CONJUNTO HABITACIONAL LA CONCEPCION CIA. LTDA.
(Loja - Ecuador)
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares norteamericanos)

particularmente las constantes los artículos 10 y 11 del REGLAMENTO DE INTERVENCION DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES ANONIMAS, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, EN COMANDITA POR ACCIONES Y DE ECONOMIA MIXTA, ASI COMO DE LAS SUCURSALES DE LAS COMPAÑIAS U OTRAS EMPRESAS EXTRANJERAS ORGANIZADAS COMO PERSONAS JURIDICAS QUE SE HUBIEREN ESTABLECIDO EN EL PAIS, advirtiendo que aquellos documentos que requerido la firma del INTERVERTOR no la tuvieran carecerán de valor para compañía.

Con estos antecedentes debemos mencionar que los Estados Financieros correspondientes al periodo 2016, entregados a la firma AUDITORA, han sido suscritos por el Representante Legal y Contador de la compañía.

Consulfinco Cia. Ltda. Consultores, Auditores Independientes.