

## DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

Cuenca al 3 de junio del 2015.

*PARA LA HONORABLE JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.*

Se ha procedido a auditar los Estados Financieros de PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA., con fecha de corte al 31 de diciembre de 2014, los mismos que se integran por: el Estado de Situación a cierre de período fiscal 2014., Estado de Resultados 2014, Estado de Flujo del Efectivo 2014, Estado de Evolución Patrimonial como también Notas y Políticas Contables correspondientes, y, en función de ello, se manifiesta lo siguiente:

1.- *La preparación y emisión de los Estados Financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía, en tanto que es de responsabilidad de esta firma expresar una opinión sobre tales Estados Financieros, fundamentada en la auditoría practicada.*

2.- *Esta auditoría se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y de Aseguramiento (NIAs), en tanto que el trabajo profesional realizado, ha requerido de labores tales como: Planificación y diligencias complementarias que se sintetizan en actividades que a continuación se mencionan: Evaluación del Sistema de control Interno en vigencia; Pruebas selectivas de transacciones, registros y revelaciones; Evaluación de cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) PYMES; estimaciones contables importantes, entre otras. La labor se la realizó con el fin de reunir suficientes elementos de juicio que han permitido lograr un razonable grado de certeza, sobre el hecho de poder determinar el grado de fidelidad que presentan los Estados Financieros respecto de la situación real de la compañía al cierre del ejercicio fiscal analizado.*

*Consecuentemente se considera que esta auditoría proporciona una base suficiente para emitir esta opinión.*

3.- *Por lo que se manifiesta la presente, estableciendo que los Estados Financieros mencionados anteriormente en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales la posición real de la situación financiera de PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA. al 31 de diciembre del año fiscal 2014, de conformidad a la Normas Internacional NIIF para PYMES, vigentes para esta compañía a partir del ejercicio 2014.*

4.- *La compañía cumple con las obligaciones de orden tributario requeridos por el marco legal vigente, por lo que se emitirá un Informe de Cumplimiento Tributario por separado acorde a los requerimientos del Servicio de Rentas Internas (SRI).*

*ATENTAMENTE,*

*CPA. ECON. POLO CESAR CABRERA.  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
REGISTRO SC - RNAE # 259*

Cuenca a 3 de junio del 2015

## **NOTAS DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS. DE PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA. POR EL PERIODO FISCAL 2014.**

### **NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA**

<b>FECHA DE CONSTITUCION:</b>	27 de enero del 2009
<b>DENOMINACION:</b>	PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
<b>AMBITO LEGAL:</b>	Ley de Compañías, Código Civil, Código de Comercio, Laboral, Tributario, Estatutos Sociales, Leyes y otras leyes que norman la actividad empresarial a la que pertenece la compañía.
<b>OBJETO SOCIAL:</b>	Construcción de compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles; así como también planificación y edificación de proyectos de construcción inmobiliaria, con finalidades de vivienda, industrial, comercial, en propiedad horizontal, fraccionamiento y lotizaciones. Asimismo la compañía podrá dedicarse a la adquisición y venta de todo tipo de materia prima y materiales para la construcción. Podrá también adquirir y vender todo tipo de bienes muebles para el correcto desarrollo de sus actividades. La compañía podrá también dedicarse a la actividad mercantil en calidad de comisionista, de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que se dediquen a la compraventa de bienes inmuebles. Sin perjuicio de lo expresado anteriormente, la compañía tendrá facultad para realizar cualquier clase de inversiones en el país o el exterior, inclusive para formar parte de otras compañías. Para la realización completa de su objeto social, la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas.

**AMBITO DE OPERACIÓN:** Todo el territorio nacional y en el exterior previo trámite correspondiente.

**DOMICILIO:** Cantón Cuenca, Provincia del Azuay.

**DURACION:** 50 años.

**GOBIERNO Y ADMINISTRACION:** La empresa tiene los siguientes organismos y dignatarios: Junta General de socios, Representación Legal: Gerente General y presidente.

**STATUS DE LA CIA AL CIERRE DE EJERCICIO:** Empresa en marcha

**NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES RELEVANTES:**

El año 2011 se produjo el año de Transición de conformidad al tercer grupo asignado por la Superintendencia de Compañías en su designación del Cronograma dispuesto para aplicar la Transición de Normas Contables NEC a Normas contables internacionales NIIF de conformidad a lo dispuesto por la Resolución 08.DSC.010, ART. Iro, numeral 3.

V

**a) REFERENTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Bases de Presentación.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NEC (PCGA previos), luego por la conversión a NIIF para PYMES, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 se reestructuraron para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, para lo cual se requiere que su preparación se la realice conforme a las NIIF para PYMES en el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

**a2. Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía:**

3. Se mantiene como moneda funcional y de presentación para la Preparación de estados financieros EL dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

**a4.- Período de Presentación.-** Los estados financieros básicos deben presentarse anualmente recogiendo la información comprendida entre el 1ro. De enero y el 31 de diciembre de cada año.

**a5. Presentación de Los Estados Financieros.-**

Los estados financieros de la compañía comprenden: Los Estados de Situación Financiera, El Estado de Resultados Integral, de Cambios en la Posición Patrimonial y flujos de Efectivo terminados al diciembre 31 del 2014, conforme a la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014.

**b) REFERENTES A LOS ACTIVOS.**

**b1.- Fondos Efectivos.-**

Se cuenta con fondos de caja, cuentas corrientes bancarias, y fondos rotativos y demás componentes del activo, como pueden ser los fondos denominados equivalentes de Efectivo agrupados como disponible, te segregados y clasificados conforme a su calidad de liquidez, y se pueden utilizar en forma inmediata.

**b2.- Cuentas del Activo Exigible**

Lo constituyen casi en su totalidad dentro de la sección 11 de la NIIF para PYMES subsección 11.8 y literal b9) Instrumentos de deuda (como una cuenta, pagaré o préstamo por cobrar o por pagar) que cumpla con las condiciones del párrafo 11.9 A fin de ejercicio se valoran sus posibilidades de cobro con la finalidad de establecer situaciones que ameriten su deterioro, condición base para establecer cargos por incobrabilidad acordes a ellas, con la finalidad de determinar valores pendientes de recaudación conforme a la realidad a fin de ejercicio.

**b3.Baja en cuentas de activos financiero**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

**b4.- Inventarios.**

Los inventarios por elementos para la venta e insumos de producción, se valoran de entrada a su costos de adquisición o valor neto razonable, el menor, se hallan valorados sobre la base del costo promedio de adquisición en el ejercicio. Se reconoce la posibilidad de crear provisiones por deterioro, que bien podría ser aplicable por una obsolescencia debidamente calificada y en base a análisis de una real posibilidad de venta por debajo de su valor en libros.

**b5.- Propiedad Planta y Equipo.**

Los componentes de Propiedad Planta y Equipo, se hallan registrados al costo de adquisición más aquellos relacionados con su instalación hasta lograr ponerlo en condiciones de funcionamiento; se hallan desglosados de conformidad a la naturaleza de uso y localización, más el registro complementario para las asignaciones por concepto de depreciación acumulada. De darse el caso la compañía prevé la posibilidad de crear una provisión de gastos por deterioro, que se pueda dar por pérdida de valor fuera de su costo previsto (depreciación). Los gastos de reparación y mantenimiento que tienen como característica la devolución de las condiciones iniciales de funcionalidad, se las reconoce en el estado de resultados del ejercicio en el que ocurran.

**b6.- Depreciaciones.**

La depreciación se ha calculado utilizando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos fijos, que juntamente con los valores residuales, cuotas preestablecidas por depreciación son revisadas a fin de ejercicio.

A continuación se presentan las principales tasas de depreciación de diversas partidas de activos fijos y las vidas útiles a ser usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo	Tasas
Instalaciones	10%
Muebles y enseres	10%
Maquinaria y equipo	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%
Edificios	5%
Otros activos	10%

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**b7. Disposición de activos fijos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

**b7. Impuestos Corrientes.-**

Son los que corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes, incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

**Cálculo del impuesto a la renta causado:**

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa fijada reglamentariamente del 23% y 24% respectivamente, en tanto que a partir del ejercicio 2013 se lo realiza al 22%. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 períodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

**b8. Impuestos Diferidos.-**

Se reconocen Impuestos Diferidos en concordancia con las restricciones que la autoridad fiscal permite su funcionalidad y aplicabilidad.

**b9. Deterioro del valor de los activos no financieros**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio para poder establecer la existencia de indicios de deterioro en valores en libros de sus activos. Si se presentan activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del

activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no excede al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

#### c) REFERENTES A OBTENCION DE RESULTADOS.

c1.- La empresa registra sus ingresos por venta de bienes principalmente dentro del periodo en que se realizó la transacción y por ende su facturación, es decir adoptando el principio de devengado, observando igualmente lo que establece el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención. Se reconocen los ingresos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los ingresos se reconocen cuando se cumplen las condiciones previstas en la Sección 23 (*Ingresos por Actividades Ordinarias*).

c2.- Todos los demás ingresos y gastos son reconocidos y registrados cuando éstos ocurren, independientemente de la fecha de su recaudación.

c3.-Se registran como costos y gastos operacionales aquellos que se hallan vinculados con la producción del ejercicio e ingresos correspondientes.

c4.-Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

c5.-Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

c6.-Costos y gastos laborales.-

El personal que presta servicios en la compañía lo hace bajo régimen de relación de dependencia, manteniendo relaciones contractuales acordes a la normativa legal del Código de Trabajo y en cuanto a la cobertura y protección de sus miembros cumpliendo con las obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, bajo la respectiva Ley. Estos costos se hallan distribuidos en el rubro como gastos operacionales, de conformidad a su participación en el área productiva o de orden general en el engranaje operativo de la compañía. Y para los casos en que ocasionalmente se utilizan servicios de otro personal, al no hallarse bajo el régimen de

cobertura por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se los ha discriminado como elementos de costo y gasto no deducibles y conciliables en la liquidación tributaria.

d) REFERENTES A LOS PASTIVOS.-

d1. Las obligaciones pendientes de pago que mantiene la compañía con terceros, se hallan desglosadas en cuentas funcionalmente clasificadas de conformidad a su periodo de exigibilidad, Corto y Largo Plazo, y mediante cuentas auxiliares contables individuales por origen y naturaleza y se registra su movimiento por cada titular, de conformidad a las bondades otorgadas por el sistema informático en uso.

d2.- Obligaciones de Orden Laboral. Son los emolumentos que reconoce la firma a sus colaboradores por los servicios prestados por estos.

Se reconocen los beneficios que la compañía pactó con sus colaboradores, mas aquellos a los que el empleador se halla obligado a cumplir por el mero hecho de haberlos enrolado en su condición de servidores en relación de dependencia; se reconocen beneficios a corto plazo.

d3. Los demás pasivos se clasifican o agrupan de conformidad al tiempo estimado para su cumplimiento en corriente y no corriente, siendo los primeros aquellos que deberán satisfacerse dentro del primer año a partir de la adquisición del compromiso.

e) REFERENTES AL PATRIMONIO.

e1.- El patrimonio de los socios se halla registrado, clasificadamente, de conformidad a su origen y categoría en rubros tales como son: Capital Social, Reservas, Resultados

e2.- La cuenta de resultados de períodos anteriores, registra en valor acumulado, y desglosado a nivel de cuentas auxiliares por ejercicio fiscal en los que ocurrieron.

f) REGIMEN SOCIETARIO Y TRIBUTARIO.

La compañía se halla, constituida como sociedad limitada, y sujeta al control de la Superintendencia de Compañías, y al régimen tributario ordinario.

**NOTA 3.- CAJA – BANCOS.**

Por los valores expresados en su máxima liquidez, bajo disposición inmediata y no sujetos a ninguna restricción para su disponibilidad.

Comprenden valores en caja y bancos.

Valores en Caja por fondos asignados para atender pagos limitados a bajos requerimientos operativos.

En lo concerniente a Cuentas Bancarias mantenidas en Sistema Financiero Nacional, como son: Banco Bolivariano, Austro y Pichincha, se hallan dispuestos controles, desde su emisión hasta su registro en el sistema contable, se deberá agregar que el primero de los referidos se halla fuera de movimiento.

En lo referente a saldos con corte a cierre de ejercicio que reflejen saldos negativos, se reflejan como pasivo en calidad de Sobregiros Bancarios.

Por lo que el Estado de Situación los refleja en su segmento denominado Efectivo y Equivalentes de Efectivo en los siguientes términos:

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
1111	CAJA	
111103	Fondo Rotativo 2	4.078,11
1112	BANCOS	
111201	Banco Bolívariano Cta.Cte. 101500927-2	21,3
	TOTAL DISPONIBLE:	4.099,41

#### ACTIVO EXIGIBLE.

#### NOTA 4.- CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR DE ORDEN COMERCIAL

Las ventas de orden inmobiliario fabricados por la compañía se controlan bajo sistema informático que vincula: clientes, inventario e impuestos mediante cuentas de control auxiliares individualizadas a fin de dar funcionalidad a su gestión operativa. Las condiciones de crédito se mantienen dentro del corto plazo y en vista de producirse adquisiciones de significativo valor, se solicitan anticipos de hasta el 50% del valor total de la transacción.

El sistema informático de control prevé la emisión reportes detallados de ventas, clientes y otros, a diferente nivel de desglose y detalle, que permiten en cualquier momento su obtención con información oportuna.

Se desglosa en este grupo los deudores correspondientes al grupo que no se relaciona con el área comercial, en calidad de Otros por Cobrar.

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
1121	CLIENTES	
112101	Clientes	12.480,00

#### NOTA 4.- ANTICIPOS A CONTRATISTAS Y OTROS.-

De conformidad a la modalidad de operación de la compañía, se entregan a contratistas, anticipos en valor monetario, contablemente se los ha reclasificado y controlado mediante registros individualizados que permiten su control hasta su extinción con el devengo por su entrega de lo acordado y su descargo por la recepción de la correspondiente factura. Se entregan también anticipos a Proveedores de materiales para la construcción los que contablemente se los mantiene agrupados en rubro diferente de lo que corresponde a contratistas. Por lo cual se incluye también anticipos a personal que presta servicios a la compañía que no se hallan relacionadas directamente con la actividad de la construcción.

Igualmente los valores recibidos por tal concepto se hallan debidamente clasificados en cuentas control separadas, para su monitoreo en la gestión administrativa.

Y en virtud de lo cual cabe el siguiente desglose:

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
1122	<b>ANTICIPOS CONTRATISTAS Y OTROS</b>	
112208	Anticipo Sr. Macario Peñaloza	423,00
112212	Anticipo Sr. Fernando Picón	11.125,68
112215	Anticipo Sr. Nicolás Villa	900,00
112219	Anticipo Ing. Eugenio Lituma	12.329,96
112221	Anticipo EERCS	490,53
112225	Anticipo INCOA	111,61
112228	Anticipo Sr. Luis Pintado	2.160,00
112280	Anticipo Ing. Ana Gómez A.	1.980,00
112296	Anticipo GREPCO	900,00
112299	Anticipo Sr. Ángel Pantán	1.500,00
<b>TOTAL ANTICIPOS Y CONTRATISTAS:</b>		<b>31.920,78</b>

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
1123	<b>ANTICIPOS OTROS PROVEEDORES</b>	
112300	Anticipo Hormigones del Azuay	252,11

#### NOTA 07.- INVENTARIOS.-

Representan proporcionalmente los activos con mayor valor, y corresponden a los departamentos y locales que se hallan dispuestos a ser entregados en venta, como lo son los terminados de construcción, mediante la transferencia de dominio y la correspondiente escrituración, como también su facturación; su valoración se halla sustentada en los registros de costo respectivos con desgloses por cada sección de la propiedad destinada a la venta, de conformidad a su área construida, con el respectivo derecho de asignación al espacio de terreno de todo el edificio.

A cierre de ejercicio estos corresponden a los siguientes:

DESCRIPCION	COSTO
Local Comercial 1	45.626,50
Local Comercial 2	65.966,01
Departamento # 1	84.940,40
Departamento # 2	83.080,71
Departamento # 3	81.039,96
Departamento # 5	74.308,25
Departamento # 6	78.964,71
Departamento # 8	78.190,39

Departamento # 10	78.501,35
Parqueadero # 16	2.317,78
<b>SUMAN INVENTARIO:</b>	<b>672.936,06</b>

Por lo que globalmente se revela lo siguiente:

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
113	ACTIVO REALIZABLE	
1135	PROYECTOS TERMINADOS	
113504	Obras Terminadas Edificio Neptuno	672.936,07

#### **NOTA 07.- OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-**

Engloba los valores entregados a terceros por derechos o valores sujetos a ser compensados con obligaciones o pasivos o para ser liquidados con recepción futura de activos o servicios como contraparte.

A cierre de ejercicio, se revela el derecho que le asiste a la compañía por concepto de valores remanentes por pago de tributos con opción a ser compensados a partir del cierre del ejercicio objeto del presente informe. Por lo que el Estado de Situación los refleja de la forma siguiente:

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
114	PAGOS ANTICIPADOS	
1141	IMPUUESTOS ANTICIPADOS	
114105	Crédito Tributario Renta	85,27

#### **NOTA 08.-ACTIVO FIJO DEPRECIABLE.-**

Engloba valores invertidos en bienes de larga duración, por concepto de Propiedad, Planta y Equipo, manteniéndose registros que reflejan su movimiento. Anualmente se revisan sus condiciones de uso y funcionalidad, al fin de determinar la conveniencia de proveer o no cargos por deterioro. Sus ítems, se hallan convenientemente desglosados a fin de mantener control individualizado por cada uno de ellos.

Los cargos por depreciación se aplican de acuerdo a las expectativas de vida útil.

La valoración que expresan estos bienes, se origina en su contabilización a costo de adquisición, y su revelación se lo hace a valor histórico expresado en la moneda vigente actual (US, dólares).

Su distribución se resume en el siguiente desglose:

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
12	ACTIVO FIJO	
122	ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	
1222	MAQUINARIA Y EQUIPO	
122201	Maquinaria y Equipo	4.540,94
	Depreciación Acumulada de Maquinaria y	
122202	Eq.	-1.346,92
1223	MUEBLES Y EQUIPO DE OFICINA	
122301	Muebles y Equipo de Oficina	708,04
122302	Depreciación Acumulada de Equip. De Ofic.	-238,20
	TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE:	3.663,86

#### NOTA 08.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN.-

Corresponden a bienes de larga duración que mantiene la compañía, los cuales no son objeto de uso operacional, mas si como objeto de conservación de valor, a tiempo de no encontrarse bajo expectativa de próxima realización en el corto plazo, los cuales en virtud de hallarse en uso por terceros bajo la figura de arrendamiento, y por lo tanto hallarse sujetos a desgaste y con costos de mantenimiento, los refleja en los estados financieros con partidas adicionales por Depreciación Acumulada que registren los respectivos cargos por desvalorización por uso.

Estos bienes de la compañía representan inversiones en bienes inmobiliarios, los cuales se los desglosa a continuación de conformidad a su revelación en el Estado de Situación:

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
1226	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	
122601	Piscina	609.203,83
122602	Depreciación Edificio Piscina	-18.757,66
122603	Terreno Piscina	211.252,13
122604	Parqueaderos Edificio CAPRI	8.232,40
122605	Depreciación Parqueadero Edificio CAPRI	-314,59
	TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION:	809.616,11

#### PASIVOS

Resume las obligaciones contraídas por la compañía con terceros, como fuente externa de financiamiento de activos, pago de costos y gastos como podría ser del caso para cancelación de obligaciones y comprende todas las fuentes diferentes de las que corresponden al patrimonio de los socios.

#### PASIVO CORRIENTE:

Por las obligaciones a cumplirse en un periodo que no rebasará los trescientos sesenta días a partir del cierre del periodo fiscal sobre el que se informa. Se presentan subclasificaciones de acuerdo a la naturaleza de los acreedores, conforme a lo siguiente:

#### NOTA 09.- PROVEEDORES.-

Reflejan los saldos con agentes acreedores por la provisión de bienes y servicios, requeridos por la firma para su operación, para su control, se cuenta con el módulo informático de Cuentas por Pagar, integrado al módulo contable e inventarios, con registros por proveedor que otorgan crédito a la compañía y por transacción.

Estas cuentas se liquidan en el corto plazo para lo cual se cuenta con el respectivo detalle y las cifras del estado de situación revelan lo siguiente:

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
2111	CUENTAS POR PAGAR	
211101	Proveedores	39061,96

#### NOTA 10.- SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR.-

Corresponde a obligaciones pendientes de cancelación al Instituto de Seguridad Social, por aportes sobre remuneraciones del personal que viene laborando en relación de dependencia, en base a los roles de pago por remuneraciones, con aportes de la compañía o por deducciones de los haberes del trabajador, que básicamente corresponden a las obligaciones a cubrir por el mes de diciembre 2014.

Se incluyen obligaciones pendientes de cancelación a trabajadores por provisiones por beneficios sociales correspondientes. Las provisiones se realizan sobre los valores asignados por sueldos a pagar para sus trabajadores, de conformidad a lo que dispone el Código de Trabajo, ello incluye la participación del 15% a trabajadores; en este rubro se incluye los valores que corresponden a Sobregiros Bancarios, por los saldos en rojo expresados en las respectivas cuentas de control de Bancos que corresponden a los movimientos en este caso de la Cuenta Corriente Banco del Austro Nro.101500927-2 y Cuenta Corriente Banco Pichincha Nro.2100037590, que en conjunto y a cierre de año reflejan valor conjunto.

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
2113	SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR	
211302	Aportes al IESS por Pagar	531,93
211304	Décimo Tercer Sueldo por Pagar	648,66
211306	Vacaciones por Pagar	3.917,97

211307	Fondos de Reserva por Pagar	388,26
211308	Participación de Empleados	7.737,65
211310	Sobregiros Bancarios	5.453,41
<b>SUMAN SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR:</b>		<b>18.677,88</b>

#### NOTA 12.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS.-

En vista de los requerimientos de liquidez la compañía mantiene operaciones financieras con entes particulares, de los cuales se han obtenido recursos financieros a convenientes tasas de interés, con el compromiso de cancelar periódicamente intereses devengados, pero sin pago de capital manteniendo esta ventaja sobre los empréstitos obtenidos con el sistema financiero nacional.

Por estos créditos se cuenta con registros auxiliares que permiten individualizadamente por titular mantener control de saldos, aumentos y disminuciones de deuda, sustentados en comprobantes de ingresos y egresos.

A fin de ejercicio se revela lo siguiente:

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
2116	<b>CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS</b>	
211603	Sra. Piedad García	150.000,00
211604	Sra. Martha Ortiz	129.920,00
211605	Ing. José Ochoa G.	300.000,00
211606	Sra. Alicia Maldonado	33.500,00
211607	Sra. Paola Rodríguez	30.000,00
211608	Sra. Zulema Palacios	320.000,00
211609	Prestamos Personas Naturales	60.000,00
<b>SUMAN CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS:</b>		<b>1.023.420,00</b>

#### NOTA 12.- ANTICIPOS RECIBIDOS EDIFICIO NEPTUNO.-

Como parte de las políticas de comercialización de la compañía, para la realización de futuras ventas, se solicitan anticipos a los clientes como medio de asegurar la formalidad de la futura venta, razón por la cual a cierre de periodo se hallan valores registrados por este concepto, los mismos que se hallan debidamente controlados mediante cuentas auxiliares personales, con la ayuda del módulo informático de clientes.

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
2120	<b>ANTICIPOS DE CLIENTES EDIF. NEPTUNO</b>	
212002	Anticipo por Dep. #2 Sr. Dennis Durán	5.000,00
212003	Anticipo por Dep. #3 Sra. Nancy Toral	10.000,00

212006	Anticipo por Dep. #6 Sra. Catalina Jaramillo	40.000,00
212010	Anticipo por Dep. #10 Dra. Juana C. Maldonado	50.453,79
212016	Anticipo por Dep. #11 Sr. Patricio Fajardo	10.000,00
212017	Anticipo por Dep. #12 Sr. Genaro Pozo	60.084,94
<b>SUMAN ANTICIPOS DE CLIENTES:</b>		<b>175.538,73</b>

#### NOTA 14.- PATRIMONIO.-

Se halla conformado por varios componentes como son: Capital Social, Provisión por Reserva Legal , Aportes para Futura Capitalización, y Resultados de Ejercicios.  
 El capital social de la compañía se halla cancelado en el 100% por los socios.

Se halla provisionado valores por Reserva Legal.

A partir del periodo fiscal anterior se hallan valores asignados en calidad de Aportes para Futura Capitalización.

Los resultados corresponden a lo obtenido en el presente periodo más el valor inicial con el que se parte en el presente periodo fiscal.

Por lo que el estado de situación refleja los siguientes saldos de los componentes patrimoniales a cierre de ejercicio:

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
31	<b>PATRIMONIO</b>	
311	<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>	
3111	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	
311101	Capital Social	2.000,00
3112	<b>RESERVAS</b>	
311201	Reserva Legal	2.000,00
3116	<b>APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION</b>	
311601	Aporte para Futura Capitalización	129.327,01
312	<b>RESULTADOS</b>	
3122	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	145.028,03
312201	Resultado del Ejercicio	110.827,61
312205	Utilidad Ejercicio 2014	34.200,42
<b>TOTAL PATRIMONIO:</b>		<b>278.355,04</b>

#### NOTA 15.- INGRESOS

Los ingresos principales devienen de su actividad principal que es la venta de edificaciones construidas, como departamentos y locales comerciales más lo correspondiente a arriendo de las referidas propiedades de inversión (piscina y parqueaderos).

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
41	INGRESOS OPERACIONALES	
411	VENTAS NETAS	
411108	Venta Edificio Neptuno	684.000,00
411301	Venta de Servicios por Arriendos	24.000,00
	TOTAL INGRESOS OPERACIONALES:	708.000,00

#### COSTOS Y GASTOS

##### NOTA 16.- COSTOS DE CONSTRUCCION Y VENTAS.

La compañía construye sus edificaciones en base a contratos de obra con terceros para determinados tramos y por administración directa otros, los costos y sus desgloses en los diferentes rubros de gestión y empleo de los diferentes insumos los realiza mediante cuentas y subcuentas contables, que permiten a la administración registrar, analizar y tomar medidas regulatorias de conformidad a sus prioridades.

Todos los costos por la construcción se los acumula en cuentas auxiliares como antes se manifestó dentro de un rubro que engloban varios costos de similar naturaleza, y luego todos bajo un global denominado Costos de Construcción. Cuando se termina en su totalidad la construcción estos costos se trasladan a otra denominada Proyectos Terminados que representa la base para el descargo de aquellos costos que corresponden al departamento o unidad de venta que haya sido objeto de transferencia de dominio en virtud de una transacción de venta.

A inicio del periodo fiscal se encontraban ya en proceso el Proyecto en Construcción Neptuno y a cierre del ejercicio que se informa (2014), se halla terminado y en proceso de venta, por lo que se han realizado varias ventas que son las que generan los ingresos del ejercicio; y para efectos de revelarse en los estados financieros, se hallan desglosados convenientemente en el Estado de Situación al cierre de periodo.

Se produce la particularidad de que la compañía también transfiere los costos de administración al Proyecto en mención, en vista de ser el único objeto de producción y ventas.

Representan componentes del Estado de Resultados del costo que se relaciona con los departamentos y locales comerciales construidos dentro del Proyecto Neptuno que efectivamente fueron vendidos, facturados y virtualmente transferidos a terceros, con las siguientes valores:

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
59	COSTO DE VENTAS PROYECTOS	

<b>591 COSTO DE VENTAS</b>		
59115 Costo de Ventas Edificio Neptuno		656.415,66
<b>TOTAL COSTO DE VENTAS DE PROYECTOS:</b>		<b>656.415,66</b>

#### **NOTA 18.- CUMPLIMENTO CON LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)**

Las constructoras de edificaciones, por sus ventas, se hallan obligados a cumplir con lo estipulado por las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" por lo que la compañía por su actividad de constructores, se halla obligada a cumplirlas y expresamente conforme lo estipulado en su artículo # 39.

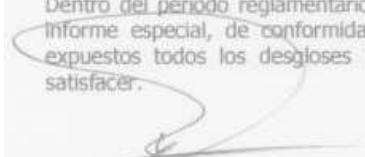
Y en calidad de auditores debemos manifestar que por el ejercicio 2014, la compañía ha enviado la información requerida por el ente de control como lo es la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en los términos requeridos por la referida normativa.

En periodo fiscal 2014, se ha venido desempeñando como Oficial de Cumplimiento el Ing. Gabriel Enderica Ochoa y a cierre de ejercicio se encuentra en proceso de preparación el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, al igual que el Código de Ética para la misma finalidad.

#### **NOTA 19.- CONCILIACION TRIBUTARIA.**

Al cierre del periodo fiscal, la compañía realiza conforme a los términos legales el desglose por deducciones sobre los resultados del ejercicio, con el fin de dar cumplimiento a la Liquidación final del ejercicio con fines gravables.

Dentro del periodo reglamentario correspondiente, para el Servicio de Rentas Internas, se emitirá un informe especial, de conformidad a sus requerimientos técnicos, operativos y legales, donde serán expuestos todos los desgloses requeridos hasta llegar a la utilidad neta e impuestos corrientes a satisfacer.

  
POLO CESAR CABRERA  
Auditor Independiente  
Reg. SC-RNAE 259