

DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

Cuenca al 27 de abril del 2017.

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 2016, los mismos que se integran por: el Estado de Situación a cierre de periodo fiscal 2016., Estado de Resultados 2016, Estado de Flujo del Efectivo 2016, Estado de Evolución Patrimonial como también Notas y Políticas Contables correspondientes, y en función de ello, se manifiesta lo siguiente:

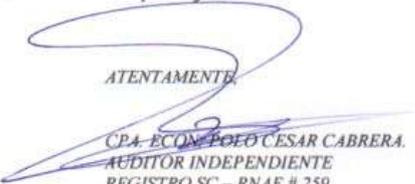
1.- La preparación y emisión de los Estados Financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía, en tanto que es de responsabilidad de esta firma expresar una opinión sobre tales Estados Financieros, fundamentada en la auditoría practicada.

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.- Podemos expresar que los Estados Financieros mencionados anteriormente y objeto del presente examen, presentan en todos los aspectos materiales la posición razonable de la situación financiera de PRONTOCASA CIA.LTDA. al 31 de diciembre del año fiscal 2016, de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF-PYMES), vigentes para esta compañía a cierre del ejercicio fiscal 2016, salvo la omisión establecida conforme lo citado en la Nota 13, por concepto de la provisión de Beneficios Post-Empleo, como lo establece la sección 28 de la NIIF para Pymes.

ATENTAMENTE,


CPA. PEDRO CÉSAR CABRERA.
AUDITOR INDEPENDIENTE
REGISTRO SC - RNAE # 259

Cuenca a 27 de abril del 2017

NOTAS DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS. DE PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA. POR EL PERIODO FISCAL 2016.

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

FECHA DE CONSTITUCION:	27 de enero del 2009
DENOMINACION:	PRONTOCASA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
AMBITO LEGAL:	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.
OBJETO SOCIAL:	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 lo 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:

Adoptadas las NIIF, luego del año de Transición por el ejercicio fiscal 2011, 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. 1ro, numeral 3.

a) REFERENTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a1.-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:

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

a3.- Periodo 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.

a4. 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 2016, conforme a la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016.

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:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>	
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.

b8. 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 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

b9. Impuestos Diferidos.-

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

b10. 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 exceda 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 PASIVOS.-

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 periodos 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.

Define a valores en su máxima liquidez, sin restricciones para su disposición inmediata. Comprenden valores en caja y bancos.

Comprende fondos en Caja dispuestos para atender pagos hasta bajo limite para requerimientos operativos, o para determinadas circunstancias en las cuales sus beneficiarios por mutuo acuerdo con la administración así lo solicitan.

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 y últimamente Cooperativa Juventud Ecuatoriana Progresista (JEP).

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

COD.CUENTA	PARTIDA CONTABLE	VALOR
111	ACTIVO DISPONIBLE	16.860,56
1111	CAJA	126,86
111101	Caja General	81,34
111102	Fondo Rotativo	45,52
1112	BANCOS	16.733,70
111201	Banco Bolivariano Cta.Cte. 101500927-2	21,30
111202	Banco Austro Cta.Cte.#030018718-8	655,08
111203	Banco Pichincha Cta. 21000375-90	15.847,82
111204	Cooperativa JEP Cta. 406064138509	209,50

ACTIVO EXIGIBLE.

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

Se origina por las ventas de servicio de arrendamiento de sus propiedades de inversión como es el caso de sus instalaciones de piscina conexos, se controlan bajo sistema informático que vincula: clientes, e impuestos correlacionados, mediante cuentas de control auxiliares individualizadas a fin de dar funcionalidad a su gestión operativa.

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 a un deudor único por el arrendamiento de la piscina a una persona relacionada.

COD.CUENTA	PARTIDA CONTABLE	VALOR
1121	CLIENTES	2.549,93
112101	Clientes	2.549,93

NOTA 5.- ANTICIPOS A CONTRATISTAS Y OTROS.-

Por entregas anticipadas de valores a contratistas, que contablemente se los ha reclasificado y controlado mediante registros individualizados hasta su extinción con el devengo por su entrega de lo acordado y su descargo por la recepción de la correspondiente factura, se incluyen anticipos a Proveedores de materiales para la construcción.

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

COD.CUENTA	CUENTA CONTABLE	VALOR
1122	ANTICIPOS CONTRATISTAS Y OTROS	23.470,14
112212	Anticipo Sr. Fernando Picón	1.500
112213	Anticipo a Leonardo Illaisaca	302,36
112217	Anticipo ETAPA	1.039,28
112219	Anticipo Ing. Eugenio Lituma	12.329,96
112221	Anticipo EERCS	175,72
112240	Anticipo SISTEL	5.000,00
112288	Anticipo HOLSING	122,82
112299	Anticipo Ángel Paltan	3.000,00

NOTA 6.- ANTICIPOS A OTROS PROVEEDORES.-

Por concepto de servicios profesionales y otros, se pagan anticipos como parte de acuerdo con tales proveedores, se cuenta con cuentas auxiliares que permiten su control dentro del sistema informático en curso.

COD.CUENTA	PARTIDA CONTABLE	VALOR
1123	ANTICIPOS OTROS PROVEEDORES	20.300,00
112304	Anticipo César Bravo	300,00
112306	Anticipo DAVICONS	20.000,00

NOTA 7.- OTROS POR COBRAR.-

Su nueva clasificación se justifica por cuanto corresponde a pagos anticipados a personal menos relacionado con la actividad de construcción.

COD.CUENTA	PARTIDA CONTABLE	VALOR
1124	OTROS POR COBRAR	1.986,35
112408	Anticipo Walter Chica	1.000,00
112410	Anticipo Dcasa Decoración	786,35
112411	Anticipo José Molina	200,00

NOTA 8.- INVENTARIOS.-

Representa proporcionalmente el costo de los activos y en este caso con mayor valor, y que corresponden a producto terminado en su único proyecto denominado Condominio San Gabriel, por las casa tipo villa, que se hallan funcionalmente agrupados contablemente para su control, su valoración se halla sustentada en los registros de costo respectivos con desgloses requeridos con fines tributarios o administrativos.

A cierre de ejercicio estos corresponden a los siguientes:

Por lo que se refleja el siguiente detalle:

COD.CUENTA	PARTIDA CONTABLE	VALOR
113	ACTIVO REALIZABLE	595.220,20
1135	PROYECTOS TERMINADOS	595.220,20
113506	Obras Terminadas Condominio San Gabriel	595.220,20

NOTA 9.- OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

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	PARTIDA CONTABLE	VALOR
114	PAGOS ANTICIPADOS	1.115,64
1141	IMPUESTOS ANTICIPADOS	1.115,64
114104	IVA Compras	1.073,50
114106	Anticipos Varios SRI	42,14

NOTA 10.-ACTIVO FIJO DEPRECIABLE.-

Agrupar 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.

Se incorpora en el ejercicio la adquisición de terreno a ser utilizado en la construcción del nuevo proyecto inmobiliario.

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	PARTIDA CONTABLE	VALOR
12	ACTIVO FIJO	2.642,75
122	ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	2.642,75
1222	MAQUINARIA Y EQUIPO	2.269,77
122201	Maquinaria y Equipo	4.540,94

122202	Depreciación Acumulada de Maquinaria y Equipo	-2.271,17
1223	MUEBLES Y EQUIPO DE OFICINA	372,98
122301	Muebles y Equipo de Oficina	708,04
122302	Depreciación Acumulada de Equip. De Ofic.	-335,06

NOTA 11.- PROPIEDADES DE INVERSION.-

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 y obtención de rédito, bajo utilización por parte de terceros mediante 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. En este caso expresamente corresponde al Complejo que incluye piscinas, sus instalaciones conexas.

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	PARTIDA CONTABLE	VALOR
1226	PROPIEDADES DE INVERSION	788.673,24
122601	Piscina	609.203,83
122602	Depreciación Edificio Piscina	-31.782,72
122603	Terreno Piscina	211.252,13

PASIVOS

Por las obligaciones contraídas por la compañía con terceros, como complemento externo de fuentes de financiamiento de activos, pago de costos y gastos y 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 12.- 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	PARTIDA CONTABLE	VALOR
2111	CUENTAS POR PAGAR	23.455,78
211101	Proveedores	23.455,78

NOTA 13.- SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR.-

Se revelan obligaciones pendientes por conceptos correlacionados con el sector laboral, y en este caso; 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, incluye 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 2016.

Se incluyen obligaciones pendientes de cancelación a trabajadores por provisiones por beneficios sociales correspondientes. Las provisiones se realizan sobre los valores asignados por sueldos y beneficios sociales a pagar para sus trabajadores, de conformidad a lo que dispone el Código de Trabajo, y a cierre de año reflejan valor conjunto.

COD.CUENTA	PARTIDA CONTABLE	VALOR
2113	SUELDOS Y CORRELACIONADOS POR PAGAR	19.971,04
211301	Sueldos y Salarios por Pagar	4.734,56
211302	Aportes al IESS por Pagar	406,75
211304	Décimo Tercer Sueldo por Pagar	1.608,94
211305	Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	355,45
211306	Vacaciones por Pagar	4.616,36
211307	Fondos de Reserva por Pagar	1.113,88
211308	Participación Empleados	4.976,19
211313	Obligaciones por Pagar Empleados	2.158,91

NOTA 14.- OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR.-

Por impuestos pendientes de cancelar ante la autoridad fiscal SRI, por el mes de diciembre 2016 e impuesto a la Renta pendiente a cierre de ejercicio.

COD.CUENTA	PARTIDA CONTABLE	VALOR
2114	OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	6.076,16
211401	Retenciones en la Fuente por Pagar	648,31
211402	Impuestos IVA Retenido	80,79
211403	Impuesto a la Renta por Pagar	5.265,45
211405	Impuestos por Pagar SRI	81,61

NOTA 15.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS.-

De conformidad a los requerimientos de liquidez la compañía mantiene operaciones financieras con entes particulares, y personas relacionadas con el núcleo familiar de los socios, 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	PARTIDA CONTABLE	VALOR
2116	CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS	733.750
211605	Ing. José Ochoa G.	168.750
211606	Sra Alicia Maldonado	98.000
211607	Sra. Paola Rodriguez	10.000
211608	Sra. Zulema Palacios	320.000
211609	Fernando Ochoa Garcia	137.000

NOTA 16.- ANTICIPOS RECIBIDOS POR PROYECTOS.-

Por los compromisos de venta pactados con clientes, sobre el nuevo proyecto de construcción Condominio San Gabriel, con la finalidad de asegurarlos, se reciben valores hasta poder recibir la parte complementaria por la futura venta, y poderlas cerrar con la facturación y la transferencia de la propiedad del bien. Se cuentan con auxiliares individualizados sobre los cuales la administración dispone de control para sus futuros descargos.

COD.CUENTA	PARTIDA CONTABLE	VALOR
2120	ANTICIPOS RECIBIDOS EDIFICIO NEPTUNO	105.000,00
212103	Anticipo Villa Nro. 3 Condom. San Gabriel	15.000,00
212104	Anticipo Villa Nro. 4 Condom. San Gabriel	20.000,00
212108	Anticipo Villa Nro. 8 Condom. San Gabriel	70.000,00

PASIVO NO CORRIENTE

Su característica radica en el hecho de que su cancelación se realizará en un periodo futuro superior a los 365 días posteriores a fecha de cierre de ejercicio.

NOTA 17.- PASIVOS A LARGO PLAZO Y DOCUMENTOS POR PAGAR JEP.-

La compañía no reporta beneficios post-empleo, conforme lo exige la Sección 28 de la NIIF –PYMES, *Beneficios a Empleados*; segmento: *Beneficios Post-Empleo: Distinción entre planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Estos incluyen, por ejemplo:*

- a) *Beneficios por Retiro, tales como las pensiones y*
- b) *Otros beneficios posteriores al empleo, tales como seguros de vida, o los beneficios de asistencia médica.*

Los acuerdos por los cuales una entidad proporciona beneficios posteriores al empleo, se conocen como PLANES DE BENEFICIOS POST-EMPLEO. Una entidad aplicará esta sección a todos estos acuerdos, con independencia de que los mismos impliquen el establecimiento de una entidad separada para la recepción de las aportaciones y el pago de los beneficios. En algunos casos estos son impuestos por la ley y no por un acto de la entidad. ...

Y en este caso el Código de Trabajo en vigencia prevé el requerimiento de que todo trabajador que cumpla con 25 años de servicio para con el mismo empleador, se hará merecedor al cobro de una pensión fijada conforme norma legal, por el resto de su vida. Situación que la norma contable exige que para ello se prevea periodo a periodo provisiones establecidas mediante cálculo actuarial establecido por entidades especializadas y autorizadas por entes de control como son el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Por lo que se reporta que la compañía no ha contratado servicios de actuarios, como tampoco ha establecido tal provisión.

A cierre del ejercicio, la compañía se halla en proceso de pago de un crédito con la Cooperativa de Ahorro y Crédito Juventud Ecuatoriana Progresista a largo plazo a ser cancelado mediante dividendos mensuales, de conformidad a la respectiva tabla de amortización.

COD.CUENTA	PARTIDA CONTABLE	VALOR
22	PASIVO NO CORRIENTE	105.443,43
221	PASIVO A LARGO PLAZO	105.443,43
2211	DOCUMENTOS POR PAGAR	105.443,43
221102	Préstamo Cooperativa JEP	105.443,43

NOTA 18.- 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.

Se revelan los resultados netos de periodos anteriores más el del presente, luego de deducir valores que corresponden a obligaciones por concepto de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta.

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

COD.CUENTA	PARTIDA CONTABLE	VALOR
3	PATRIMONIO	459.122,40
31	PATRIMONIO	459.122,40
311	CAPITAL Y RESERVAS	4.000,00
3111	CAPITAL SOCIAL	2.000,00
311101	Capital Social	2.000,00
3112	RESERVAS	2.000,00
311201	Reserva Legal	2.000,00
3116	APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION	278.583,52
311601	Aporte para Futura Capitalización	278.583,52
312	RESULTADOS	176.538,88
3122	RESULTADOS	176.538,88
312201	Resultado de Otros Ejercicios Anteriores	110.827,61
312205	Utilidad Ejercicio 2014	34.200,42
312206	Utilidad Ejercicio 2015	9.516,11
312207	Utilidad Ejercicio 2016	21.994,74

NOTA 19.- 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).

PARTIDA CONTABLE	VALOR
VENTAS NETAS	471.800,00
Venta Proyecto Condominio San Gabriel	466.300,00
	5.500,00
Venta de Servicios por Arriendos	

COSTOS Y GASTOS

NOTA 20.- 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 rubros 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 terminado el Proyecto Inmobiliario Neptuno y a cierre del ejercicio que se informa (2015), se han realizado la totalidad de espacios de terminados que se hallaban en disposición de venta a cierre del 2014. Por lo que se han realizado las 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:

PARTIDA CONTABLE	VALOR
COSTOS Y GASTOS	-449.805,26
COSTO DE VENTAS	-438.625,43
Costo de Ventas Condominio San Gabriel	-438.625,43
GASTOS POR OPERACIONES DISCONTINUADAS	-11.179,83
Participación Trabajadores 15%	-4.976,19
Impuesto a la Renta	-6.203,64

RESULTADO DEL EJERCICIO

Tal situación genera al ejercicio fiscal un resultado positivo líquido de: 33.174.57

Y deducido Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta: 11.179.83, aporta un resultado neto por la suma de:.....21.994,74

15% Participación a Trabajadores. 4.976.19
Provisión Impuesto a la Renta. 6.203.64

NOTA 21.- 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 CÉSAR CABRERA
Auditor Independiente
Reg. SC-RNAE 259