

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

**[INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA
A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2015
MARCO LEGAL]**

Índice de Contenidos

1.- Constitución	3
2.- Inscripción	3
3.- Escritura Pública	3
4.- Capital Social	4
5.- Socios y Acciones	4
6.- Estatuto Social	4
7.- Libro de Acciones	4
8.- Trámites Relevantes	5
9.- Actas Relevantes	5
10.- Cumplimiento de Recomendaciones Auditoría Externa 2014.....	5
11.- NIFF	6
12.- Recomendaciones Generales	6

Marco Legal

De acuerdo a la Documentación solicitada en la Planificación de Auditoría Externa y que es entregada al Auditor Externo por parte del Personal de CONSTRUARIAS CIA. LTDA. sobre el Marco Legal, se desarrollará el Documento que permite el Conocimiento de CONSTRUARIAS CIA. LTDA. en el cual es importante señalar varios aspectos referenciales:

1.- Constitución

Mediante Resolución 91-3-2-1-012 emitido por el Franklin Durán Siguenza - Intendente de Compañías de Cuenca de fecha 11 de Enero de 1991, resuelve:

Aprobar la Constitución de la Compañía CONSTRUARIAS CIA. LTDA. con domicilio en la ciudad de Cuenca, con un capital social de Un Millón de Suces, dividido en 1000,00 participaciones de Un Mil Suces cada una, de conformidad con los términos constantes de la referida Escritura Pública de fecha 17 de diciembre de 1990 ante el Dr René Durán Andrade – Notario Sexto del Cantón Cuenca.

El plazo de duración de la Compañía de acuerdo a la Escritura Pública es de 25 años a partir de la fecha de inscripción.

Mediante Resolución 06-C-DIC-128 del 14 de Marzo del 2006, Eduardo Maldonado Seade-Intendente de Compañías de Cuenca, Aprueba la Conversión de Suces a Dólares de los Estados Unidos de América, El Aumento de Capital y la Reforma Integral del Estatuto de la Compañía CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

2.- Inscripción

La Inscripción de CONSTRUARIAS CIA. LTDA. está registrado con el número 13 del Registro Mercantil; según Certificado del Registro Mercantil de Cuenca del 15 de Enero de 1991.

La Prórroga de Plazo y Reforma de Estatuto de la Compañía CONSTRUARIAS CIA. LTDA. tiene Trámite 16458, Repertorio 12480, Número de Inscripción 1003 de fecha 18 de Diciembre del 2015 en el Registro Mercantil de Cuenca.

3.- Escritura Pública

La Escritura Pública de Constitución de la Compañía CONSTRUARIAS tiene fecha 17 de Diciembre de 1991 y es suscrita ante el Dr. René Durán Andrade-Notaría Pública Sexta del Cantón Cuenca.

La Escritura Pública 401 de fecha 31 de Enero del 2006 ante el Dr. Eduardo Palacios Muñoz-Notario Público Noveno del Cantón Cuenca, se realiza la Resciliación de la Escritura Pública de Conversión, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos y una de Conversión, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos Otorgada por CONSTRUARIAS CIA. LTDA., queda inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca en el Repertorio 2276 del 29 de Marzo del 2006; señala además una duración de 25 años a partir de la fecha de inscripción.

La Escritura Pública 20150101012P1112 de fecha 7 de Diciembre del 2015 ante la Dra. Ruth Ortega Ortíz-Notaría Pública Décima Segunda del Cantón Cuenca, Reforma los Estatutos de la Compañía CONSTRUARIAS CIA. LTDA.; El plazo de duración de la Compañía de acuerdo a la Escritura Pública es de 75 años a partir de la fecha de inscripción.

4.- Capital Social

De acuerdo a la Escritura Pública de Constitución de la Compañía CONSTRUARIAS CIA. LTDA. de fecha 17 de Diciembre de 1991, el capital social es de Un Millón de Suces, dividido en 1000,00 participaciones de Un Mil Suces cada una.

La Escritura Pública 401 de fecha 31 de Enero del 2006 ante el Dr. Eduardo Palacios Muñoz-Notario Público Noveno del Cantón Cuenca, se realiza la Resciliación de la Escritura Pública de Conversión, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos y una de Conversión, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos Otorgada por CONSTRUARIAS CIA. LTDA., y se señala el Capital Social en un monto de USD \$ 170.000,00 dividido en 170.000,00 Participaciones de USD \$ 1,00 cada una.

5.- Socios y Acciones

El Libro de Participaciones y Socios de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., detalla:

Dr. Luis Angel Arias Solano	60%	USD \$ 102.000,00
Ing. Luis Angel Arias Solano	10%	USD \$ 17.000,00
Sra. Cindy Malena Arias Solano	10%	USD \$ 34.000,00 *
Sr. Jonathan Manolo Arias Solano	10%	USD \$ 17.000,00

* 11 de Agosto del 2009, la Lcda. Liliana Arias transfiere 17000,00 acciones con un total de USD \$ 17.000,00 a la Sra. Cindy Arias.

6.- Estatuto Social

La Escritura Pública 401 de fecha 31 de Enero del 2006 ante el Dr. Eduardo Palacios Muñoz-Notario Público Noveno del Cantón Cuenca, se realiza la Resciliación de la Escritura Pública de Conversión, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos y una de Conversión, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos Otorgada por CONSTRUARIAS CIA. LTDA., es el documento que señala la Constitución, Denominación, Objeto, Plazo, Capital Social y Domicilio.

Entre las actividades enmarcadas en referencia a la Auditoria de los Estados Financieros de CONSTRUARIAS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2015, se puede señalar que la Escritura Pública 401 de fecha 31 de Enero del 2006 detalla "...la compraventa de materiales de construcción, la construcción, compra, venta, arrendamiento, permuta, etc de viviendas y todo tipo de edificaciones e inmuebles, la comercialización de maquinaria, herramientas, equipos varios y artículos en general..".

7.- Libro de Acciones

El Libro de Participaciones y Socios de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., detalla:

Dr. Luis Angel Arias Solano	60%	USD \$ 102.000,00
Ing. Luis Angel Arias Solano	10%	USD \$ 17.000,00
Sra. Cindy Malena Arias Solano	10%	USD \$ 34.000,00
Sr. Jonathan Manolo Arias Solano	10%	USD \$ 17.000,00

8.- Trámites Relevantes

Con carta del 01 de Septiembre del 2015, la Junta General Ordinaria de Socios de la Compañía CONSTRUARIAS CIA. LTDA., resuelve reelegirla y designarla como Gerente de la Empresa por 2,00 años. El Nombramiento está registrado con Trámite 15853, Repertorio 12030, Inscripción 2548 del 4 de Diciembre del 2015.

Con carta del 01 de Septiembre del 2015, la Junta General Ordinaria de Socios de la Compañía CONSTRUARIAS CIA. LTDA., resuelve reelegirlo y designarlo como Presidente Ejecutivo de la Empresa por 2,00 años. El Nombramiento está registrado con Trámite 15852, Repertorio 12029, Inscripción 2532 del 2 de Diciembre del 2015.

9.- Actas Relevantes

Acta del 20 de Mayo del 2015

Se nombra a la Sra. María José Brito como Oficial de Cumplimiento.

Acta del 19 de Junio del 2015

Se nombra a la Lcda. Liliana Arias Solano como Oficial de Cumplimiento.

Acta del 01 de Septiembre del 2015

Se nombra y ratifica del Presidente Ejecutivo y Gerente General al Ing. Luis Arias Solano y Sra. Cindy Arias Solano respectivamente.

Acta del 05 de Enero del 2015

Se nombra y autoriza a la Sra. Cindy Arias Solano para gestionar y tramitar, suscribir contratos y escrituras de compra venta en la Ciudad de Cuenca de lotes y terrenos de las urbanizaciones Las Gaviotas, La Laguna y Las Palmeras ubicadas en la Provincia de El Oro.

Acta del 15 de Noviembre del 2015

Se autoriza a la Representante Legal de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., para que realice el cambio del bien hipotecado existente en el Banco Pichincha, por un inmueble ubicado en la Av. Gonzales Suárez de propiedad de CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

Acta del 24 de Noviembre del 2015

Se aprueba la prórroga del plazo social de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., de 25 años a 75 años. Se aprueba la Reforma de los Estatutos Sociales (Prórroga de 25 a 75 años) y se autoriza a la Representante Legal para las validaciones de la prórroga y reformas.

10.- Cumplimiento de Recomendaciones Auditoría Externa 2014

El Informe de los Auditores Externos Independientes PHAROS AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA. SC-RNAE-703, en lo pertinente señala que "...los estados financieros presentan razonablemente, en todas los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo del efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES."; en el Informe se detallan Comentarios pero no se denotan Recomendaciones.

11.- NIIF

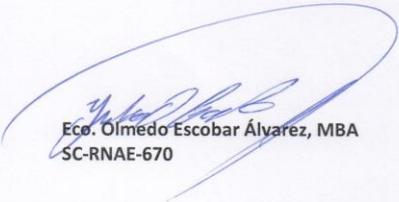
Según señala la Contadora General, CONSTRUARIAS CIA. LTDA., ha desarrollado los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015, aplicando las Normas NIIF para PYMES. Además, con documento de fecha 21 de Septiembre del 2011, la Gerente General de CONSTRUARIAS CIA. LTDA. envía a la Superintendencia de Compañías, el Cronograma de Implementación de NIIF para PYMES el cual señala fue conocido y aprobado por la Junta General de Socios con fecha 15 de Septiembre del 2011. Igualmente, con documento del 29 de Noviembre del 2011, la Gerente General de CONSTRUARIAS CIA. LTDA. envía a la Superintendencia de Compañías, el Reporte de la Conciliación del Patrimonio Neto al Inicio del Proceso de Transición de CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

12.- Recomendaciones Generales

Recomendación

Al Gerente General

- Llevar un registro y control de cumplimiento de las Recomendaciones de Auditoría Externa de los años 2014 y 2013
- Dar cumplimiento a las Recomendaciones emitidas por la Auditoría Externa a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015 en lo referente al Informe del Marco Legal
- Dar cumplimiento a las Recomendaciones emitidas por la Auditoría Externa a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015



Ego. Olmedo Escobar Álvarez, MBA
SC-RNAE-670

Índice de Contenidos

Alcance	3
Metodología	3
Conclusiones de Auditoría Externa	3
Balance General al 31 de Diciembre del 2015	5
Estado de Resultados al 31 de Diciembre del 2015	7
Marco Legal	8
Políticas Contables	8
Efectivos y Equivalentes	9
Activos Financieros	9
Inventarios	10
Servicios y Otros Pagos	10
Activos por Impuestos	10
Propiedades Planta y Equipos	10
Cuentas y Documentos por Pagar	11
Provisiones	11
Otras Obligaciones Corrientes	11
Anticipo Clientes	11
Otros Pasivos Corrientes	12
Patrimonio del Accionista	12
Ingresos	12
Costos y Gastos	13
Transacciones con Empresas Relacionadas	13
Garantías	13
Compromisos	13
Salvedades Sobre los Estados Financieros del Año 2015	13
Evento Subsecuente	13

Informe de Auditoría Externa Independiente

Dirigido a la Junta de Accionistas de CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

Alcance

Auditar el Balance de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., al 31 de Diciembre del 2015 y los correspondientes Estados de Resultados, de Patrimonio del Accionista y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha y expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basada en la Auditoría Externa realizada.

Metodología

La Auditoría Externa al Balance de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., al 31 de Diciembre del 2015 y los correspondientes Estados de Resultados, de Patrimonio del Accionista y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha, fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas Normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen Errores Importantes.

Una Auditoría incluye el Examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia General, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

Conclusiones de Auditoría Externa

1.- He auditado el Balance General adjunto de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., al 31 de Diciembre del 2015 y los correspondientes Estados de Resultados, de Patrimonio del Accionista y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia General de CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

2.- Considero que la Auditoría Externa realizada provee una base razonable en la cual se basa mi opinión.

3.- Al 31 de Diciembre del 2015, la Empresa presenta dos criterios de elementos que considero importantes en el presente informe:

a) Administrativo y Operativo:

- CONSTRUARIAS CIA. LTDA., manifiesta la aplicación de las NIIF para PYMES en la elaboración de los Balances y Estados de Resultados además del Flujo de Efectivo y Evolución del Patrimonio en el período de Auditoría realizada
- CONSTRUARIAS CIA. LTDA., a la presente fecha de elaboración del presente Informe de Auditoría Externa, A Implementando las NIIF para PYMES en el Proceso Contable
- CONSTRUARIAS CIA. LTDA., mantiene un Archivo Físico de Documentos razonable que ha permitido tener una apreciación para realizar el presente trabajo de Auditoría Externa

b) Contable y Financiero:

Activo

- Efectivos y Equivalentes \$ 27.580,87
- Activos Financieros \$ 156.012,37
- Inventarios \$ 934.118,23
- Servicios y Otros Pagos \$ 56.434,11
- Activos por Impuestos \$ 30.631,85
- Propiedades Planta y Equipos \$ 35.573,03

Pasivo

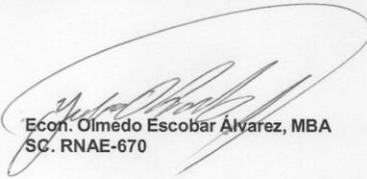
- Cuentas y Documentos por Pagar \$ 260.792,10
- Provisiones \$ 18.106,02
- Otras Obligaciones Corrientes \$ 5.558,56
- Anticipo Clientes \$ 286.463,48
- Otros Pasivos Corrientes \$ 248,08

Capital

- Patrimonio del Accionista \$ 170.000,00
- Aportes \$ 204.473,47
- Reservas \$ 5.239,56
- Resultados Acumulados \$ 246.654,06
- Resultado del Ejercicio \$ 42.815,13

5.- En mi opinión, los referidos Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., al 31 de Diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad aplicados.

6.- Los Análisis de los Estados Financieros así como la Carta a la Gerencia General fueron preparados sobre las bases contables aplicables, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio y determinan Conclusiones y Recomendaciones a ser Implementadas por la Gerencia General de CONSTRUARIAS CIA. LTDA.


Econ. Olmedo Escobar Alvarez, MBA
SC. RNAE-670

Estados Financieros

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

ACTIVOS Notas 2015

EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES	3		27.580,87	
Bancos Nacionales		27.550,87		
Bancos Internacionales		-		
Caja Chica		30,00		
ACTIVOS FINANCIEROS	4		156.012,37	
Documentos y Cuentas por Cobrar		128.042,49		
Otras Cuentas por Cobrar		5.903,29		
Préstamos a Terceros		34.459,05		
Provisión Cuentas Incobrables		12.392,46		
INVENTARIOS	5		934.118,23	
Lotes Terminados Urbanización La Laguna		274.981,94		
Lotes Terminados Urbanización Gaviotas		336.190,12		
Lotes Terminados Urbanización Las Palmeras		18.622,70		
Casas Terminadas Gaviotas II		54.547,72		
Lotes Terminados Cuenca		6.841,04		
Lotes Terminados Cuenca		51.318,78		
Lotes Terminados Santa Rosa		90.000,00		
Urbanización Las Gaviotas		53.403,82		
Edificio El Portón		48.212,11		
SERVICIOS Y OTROS PAGOS	6		56.434,11	
Anticipo Proveedores		56.434,11		
ACTIVOS POR IMPUESTOS	7		30.631,85	
Crédito Tributario		8.126,14		
Retención IVA		8.651,08		
Retención Impuesto Renta		4.509,15		
Anticipo Impuesto Renta		9.445,48		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			1.204.777,43	
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS	8		35.573,03	
Edificios		16.994,73		
Instalaciones		686,14		
Muebles y Enseres		726,44		
Maquinaria		14.305,26		
Equipos Oficina		802,95		
Equipos Computación		2.517,51		
Vehículos		540,00		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			35.573,03	Incluye Depreciación
TOTAL ACTIVO			1.240.350,46	

PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

Notas

2015

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	9		260.792,10
Proveedores		260.792,10	
PROVISIONES	10		18.106,02
Provisiones Locales		18.106,02	
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	11		5.558,56
Retenciones Pagar		1.102,72	
less		2.233,31	
Beneficios Ley		2.222,53	
ANTICIPO CLIENTES	12		286.463,48
Anticipo Clientes La Laguna		237.389,47	
Anticipo Clientes Las Gaviotas		45.476,39	
Anticipo Clientes Las Palmeras		3.750,00	
Anticipo Cliente Las Gaviotas II		152,38	
OTROS PASIVOS CORRIENTES	13		248,08
Otras Cuentas por Pagar		248,08	
TOTAL PASIVO CORRIENTE			571.168,24

PATRIMONIO

Notas

2015

PATRIMONIO DEL ACCIONISTA	14		170.000,00
Capital Suscrito o Asignado		170.000,00	
APORTES	14		204.473,47
Aportes de Socios o Accionistas		204.473,47	
RESERVAS	14		5.239,56
Reserva Legal		5.239,56	
RESULTADOS ACUMULADOS	14		246.654,06
Ganancias Acumuladas		246.654,06	
TOTAL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA			626.367,09
RESULTADO DEL EJERCICIO			42.815,13
Resultado del Período	14	42.815,13	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA			1.240.350,46

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Notas	2015	
INGRESOS	15		658.600,46
Ingresos Operacionales		612.906,06	
Otros Ingresos		45.694,40	
TOTAL INGRESOS			658.600,46
COSTOS Y GASTOS	16		615.785,33
Costos		426.355,42	
Gastos de Ventas		45.412,73	
Gastos de Administración		88.333,19	
Gastos de Financieros		5.409,23	
Gastos Deducibles		50.274,76	
TOTAL COSTOS Y GASTOS			615.785,33
TOTAL RESULTADO DEL EJERCICIO			42.815,13

**Notas a los Estados Financieros
por el Año Terminado al
31 de Diciembre del 2015**

Nota 1. Marco Legal

En relación al Marco Legal, el Informe del Marco Legal entregado a la Gerencia General como parte de la presente Auditoría Externa, describe todo lo relacionado a este ítem.

**Recomendación
Al Gerente General**

- Dar la atención en la implementación de las Recomendaciones emitidas y que constan en el Informe del Marco Legal

Nota 2. Políticas Contables

Presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., correspondientes al 31 de Diciembre del 2015 se enmarcan dentro de los Principios Contables utilizados en lo referente a presentación y elementos que lo conforman. Sin embargo, las políticas administrativas operativas y de gestión, así como del flujo del proceso contable y del sistema de control interno se hallan en proceso de desarrollo y no los dispone totalmente la Empresa. Estos elementos, según explica la Gerencia General, se halla en proceso de desarrollo para posterior implementación, mantenimiento y; el seguimiento, control, monitoreo y evaluación.

El Proceso de Implementación de las NIIF para PYMES en CONSTRUARIAS CIA. LTDA., explica la Contadora ha sido implementado y se continúa su desarrollo.

Los Estados Financieros por el año 2015 han sido presentados en USD Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Las Políticas Contables de la Empresa están basadas en los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia General.

En opinión de la Administración de la Empresa, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

**Recomendación
Al Gerente General**

- Desarrollar, Implementar, Mantener las Políticas, el Flujo del Proceso Contable y el Sistema de Control Interno así como de realizar el Control Seguimiento, Monitoreo y Evaluación
- Dar el respectivo seguimiento y control una vez que se está Implementando las NIIF para PYMES en el Proceso Contable de la Empresa
- Evitar de ser el caso, realizar Contra Asientos Contables
- Evitar de ser el caso, actualizar Asientos Contables previamente registrados
- Llevar un archivo contable secuencial
- Cuadrar los valores de los Estados Financieros con los Formularios de los Organismos de Control
- Desarrollar un Modelo de Gestión de Proyectos considerando los criterios de gastos pre operativos, inversiones, fases de proyectos, así como gastos deducibles y no deducibles

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los Análisis de los Estados Financieros así como la Carta a Gerencia General fueron preparados sobre las bases contables aplicables, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio y se determinan Observaciones y las respectivas Recomendaciones a ser Implementadas por la Gerencia General de CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

Seguidamente se resumen las principales Notas a los Estados Financieros de CONSTRUARIAS CIA. LTDA.:

Nota 3. Efectivos y Equivalentes

El registro del saldo es de \$ 27.850,87.

Recomendación Al Gerente General

- Evitar, de ser el caso realizar sobregiros en las Cuentas de Bancos
- Desarrollar un Instructivo Operativo para Caja Chica que incluya la reposición y, los criterios de gastos deducibles y no deducibles

Nota 4. Activos Financieros

Se registra un saldo de \$ 156.012,37.

Provisión para Cuentas Incobrables

De acuerdo a lo establecido en el Código Tributario y la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que estipula una Provisión del 1 % de la Cartera del año y que no sobrepase el 10 % del monto asignado a esta cuenta en los Estados Financieros del año 2015 de ser el caso según las operaciones de la Empresa. Se presenta un Saldo en la Cuenta por Cobrar de \$ 128.042,49; se ha calculado el 10% de este valor para la Provisión.

Recomendación Al Gerente General

- Realizar la Gestión de Cobro del Saldo de la Cuenta por Cobrar especialmente del Saldo de Clientes, considerar el costo y beneficio de este trabajo
- Desarrollar un Instructivo para los Anticipos de Empleados que incluya el Análisis de la Capacidad de Pago, Plazos y Garantías de Cobro, Saldos Acumulados pendientes de cobro
- Realizar la Gestión de Cobro del Saldo de la Cuenta por Cobrar especialmente del Saldo de Préstamos a Terceros, considerar el costo y beneficio de este trabajo y además las Garantías de Cobro
- Realizar la Provisión para Cuentas Incobrables previa la calificación y sujetas al giro del negocio en relación a Anticipo a Empleados y Préstamos a Terceros
- Tener la prolijidad en el manejo de Cuentas entre Empresas y Personal Relacionadas
- Realizar la gestión de cobro de Cuentas por Cobrar y aplicar estos cobros para pagar las Cuentas por Pagar

Nota 5. Inventarios

El saldo de esta cuenta es de \$ 934.118,23.

Recomendación Al Gerente General

- Llevar un Modelo para la Gestión de Proyectos en pro de obtener eficiencia y eficacia de las inversiones que se realicen en los Proyectos
- Clasificar los Inventarios en las Cuentas Contables, esto es, Lotes y Casas en diferentes Niveles y por cada ítem que los conforman
- Considerar que los Inventarios podrían generar gastos operativos, mantenimiento y de impuestos; por tanto, se debe optimizar la rotación de los mismos y pronta recuperación de las inversiones realizadas
- Verificar los valores reales de los ítems que conforman este Nivel de Cuenta

Nota 6. Servicios y Otros Pagos

El saldo de esta cuenta es de \$ 56.434,11.

Recomendación Al Gerente General

- Saldar el saldo con los Proveedores

Nota 7. Activos por Impuestos

El saldo de esta cuenta es de \$ 30.631,85.

Recomendación Al Gerente General

- Saldar los saldos

Nota 8. Propiedades Planta y Equipos

Se registra \$ 35.573,03.

Recomendación Al Gerente General

- Documentar el Método de Depreciación aplicado e Incluir el Anexo respectivo
- Realizar el Inventario Físico de los Activos en este Nivel de Cuenta e incluir el Anexo respectivo
- Verificar los valores reales de los ítems que conforman este Nivel de Cuenta

Nota 13. Otros Pasivos Corrientes

Se registra \$ 248,08.

Recomendación Al Gerente General

- Saldar estos saldos
- Considerar que los documentos habilitantes estén actualizados y vigentes además de legalizados
- Registrar de manera completa los datos de las Cuentas

Nota 14. Patrimonio del Accionista

En el año 2015 se registra un Saldo de \$ 170.000,00 por Capital Suscrito y Pagado. Se registra un Saldo de \$ 204.473,47 para Aporte Futura Capitalización que está únicamente registrado y no efectivizado ni tampoco ingresado a la Superintendencia de Compañías; la consideración es que sea capitalizado con la Resolución respectiva o la mejor decisión como saldar la cuenta.

Sobre el registro del Resultado del Período, se debe considerar las Notas 15 y 16.

En el Detalle de los Resultados Acumulados \$ 246.654,06, se debe tomar las decisiones que correspondan.

Recomendación Al Gerente General

- Considerar efectivizar el Aporte para Futura Capitalización previo Informe favorable de la Superintendencia de Compañías; pero este aspecto debe ser tener un planteamiento financiero íntegro
- Considerar de ser el caso, que las Pérdidas de Años Anteriores que podrían vincular al Patrimonio y además la ejecución de las Disposiciones consideradas en la Ley de Compañías del Ecuador
- Considerar los Resultados Acumulados en decisiones correspondientes

Nota 15. Ingresos

El registro de los Ingresos son provenientes por la Actividad misma de la Empresa con un saldo de \$ 658.600,46.

Recomendación Al Gerente General

- Realizar el cuadro de los Estados Financieros con los distintos Formularios de los Organismos de Control
- Registrar los Contratos que se realizan por las Ventas

Nota 16. Costos y Gastos

Se observa el registro de cuentas que denotan Costos y Gastos, se registra un saldo de Costos por \$ 426.355,42 y Gastos por \$ 189.429,91.

Se registra un Resultado del Ejercicio antes de Impuestos por \$ 42.815,13.

Recomendación Al Gerente General

- Realizar el cuadro de los Estados Financieros con los distintos Formularios de los Organismos de Control
- Realizar un análisis de los Niveles de Gastos y Costos en pro de clasificarlos
- Considerar los criterios de gastos no deducibles y gastos deducibles

Nota 17. Transacciones con Empresas Relacionadas

En el año 2015 se registran transacciones que se denotan en Cuentas por Cobrar así como en Cuentas por Pagar y, se debe considerar lo expuesto en las notas anteriores de este informe.

Nota 18. Garantías

Se debe considerar que las transacciones propias del giro de negocio de la Empresa, exige las garantías, por tanto, es importante se desarrolle este concepto.

Nota 19. Compromisos

CONSTRUARIAS CIA. LTDA., debe velar por el logro de sus Propósitos así como por cumplir con sus Obligaciones.

Nota 20. Salvedades Sobre los Estados Financieros del Año 2015

Debo manifestar que los Estados Financieros de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015 presenta las siguientes Salvedades:

- La Gerencia General, continuará con la Implementación de las NIIF para PYMES en el Flujo del Proceso Contable de la Empresa
- Los Estados Financieros y demás documentos al 31 de Diciembre del 2015 que sirven de base para la presente auditoría, debe la Gerencia General contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Empresa
- Es importante se realicen los pagos pendiente a los organismos de control

Nota 21. Evento Subsecuente

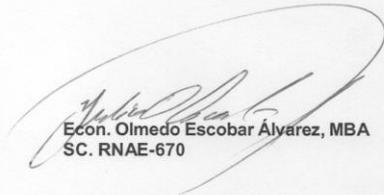
Es responsabilidad de la Administración de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., realizar el pago de obligaciones a los Organismos de Control correspondientes según los saldos de los Estados Financieros del año 2015.

Es responsabilidad de la Administración de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., el ingreso del Flujo de Efectivo a la Superintendencia de Compañías.

Es responsabilidad de la Administración de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., el ingreso de la Evolución del Patrimonio a la Superintendencia de Compañías.

Explica la Contadora General que en el año 2015 se migró la información contable al plan de cuentas aplicado por la Superintendencia de Compañías y Seguros en cumplimiento a la recomendación de auditoría externa.

Explica la Contadora General que se realizarán las Sustitutivas de ser el caso y que guardan relación con el Informe Tributario.



Econ. Olmedo Escobar Álvarez, MBA
SC. RNAE-670

Auditoría Externa a los Estados Financieros de CONSTRUARIAS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2015

COMENTARIOS A LA GERENCIA GENERAL

CONDICIONES REPORTABLES

En lo más relevante de la Auditoría Externa a los Estados Financieros con corte 31 de Diciembre del 2015, a continuación se detallan observaciones y recomendaciones a la Gerencia General:

1.- POLITICAS DE CONTROL INTERNO

Observación

Al 31 de Diciembre del año 2015, se han determinado los siguientes puntos de mejora sobre el Sistema de Control Interno en la Empresa:

- **Listado de proveedores calificados.**- La Compañía debe implementar de políticas encaminadas a la Gestión de Proveedores.
- **Programas de mantenimiento de activos fijos.**- La operación eficiente y continua de la Empresa depende del mantenimiento que se dé a los activos mediante un programa regular de mantenimiento preventivo. La Empresa debe definir un plan integral de mantenimiento de activos, así como de un plan de contingencias.
- **Toma física integral y recuentos periódicos de activos fijos.**- La Empresa durante el año 2015, ha identificado los Activos Fijos e Inventarios; debe mantener la toma física integral de los activos, con el objeto de determinar posibles pérdidas o deterioro de los activos, así como los estudios en los que se determinen los valores de utilización económica de los recursos.
- **Identificación y custodio de activos fijos.**- La Empresa debe identificar en su totalidad a los Activos Fijos e Inventarios y realizar la asignación de placas codificadas que faciliten su localización y control. Las etiquetas de identificación pre numeradas colocadas a los Activos Fijos e Inventarios hacen más eficiente su identificación tanto en el registro como en el listado de Activos Fijos e Inventarios.
- **Política de revisión de deterioro del valor de los activos.**- Se debe definir procedimientos para identificar indicios de deterioro de los Activos. Considerando el sector en el que se desarrollan las operaciones de la Empresa, las revisiones de deterioro deben realizarse periódicamente, puesto que el factor de obsolescencia tecnológica afecta directamente a los activos operativos en espacios cortos de tiempo.
- **Conciliación de cuentas por cobrar y pagar con registros contable.**- La conciliación ayuda a detectar errores y a asegurar que los saldos de las cuentas sean congruentes entre sí. Con el proceso de conciliación pueden identificarse tanto "partidas en conciliación" como discrepancias que requieran ajustes. Por lo general, las partidas en conciliación deben revisarse para asegurar que se resolvieron dentro de un tiempo apropiado, en tanto que la administración debe aprobar los ajustes que resulten de las discrepancias. La administración debe revisar y aprobar las conciliaciones.

Recomendación

- Estructurar un listado de proveedores calificados por la Empresa en base a una evaluación de requerimientos técnicos así como de precio, calidad, oportunidad y disponibilidad; mantener la gestión de activos fijos e inventarios, mantener la gestión de cuentas por cobrar y pagar a fin de determinar la antigüedad de los saldos generados así como de ser el caso de las provisiones respectivas.
- Diseñar las distintas Políticas, Procesos, Instructivos y Manuales que permitan la Gestión Financiera, Contable y Presupuestal, debe incluir el Plan Operativo Anual y un Sistema de Indicadores Financieros y No Financieros con el respectivo Sistema de Monitoreo y Evaluación.
- Mantener y Actualizar el Manual de Control Interno de la Empresa y además aquellos Documentos Administrativos y Financieros relacionados con al esquema Financiero-Contable-Presupuestal-Operativo-Administrativo.
- Continuar con el Proceso de las NIIF para PYMES dentro del Flujo del Proceso Contable de la Empresa.

2.- EVALUACION DEL RIESGO

Observación

Considerando el número de operaciones y que forman parte de la Empresa y el crecimiento que provendrá en los años siguientes, es importante tomar en cuenta el realizar un análisis y evaluación del riesgo operacional-técnico al que puede estar expuesta la Empresa, especialmente en aquellas áreas sensibles para el negocio como por ejemplo: efectivos, cartera, inventarios, proveedores, ventas, tecnología y procesos; en las cuales se debería asegurar la implementación de adecuados procedimientos de control interno y planes de contingencia implementado por el nivel gerencial.

Recomendación

Realizar una evaluación sobre el riesgo con el propósito de salvaguardar los activos fijos e inventarios de la Empresa, así como garantizar la operación continua de la misma mediante la implementación de procedimientos de control y supervisión más exigentes y de alto nivel, en los que tomen en cuenta los siguientes aspectos:

- Las condiciones económicas que puedan tener un efecto en la estabilidad o rentabilidad financiera.
- Eficiencia y efectividad en el funcionamiento de los componentes de control interno.
- Niveles de presión para el logro de resultados.
- Tamaño de la estructura organizacional con el respectivo Manual Orgánico Funcional.
- Desarrollo de Procesos, Procedimientos, Políticas, Instructivos, Manuales, Reglamentos, Planes de Contingencia.
- Uso y control debido de los activos e inventarios de la Empresa.
- Factores de alto riesgo que puedan tener un efecto en las operaciones y estructura de la Empresa.
- Adicionalmente, considero la importancia de implementar declaraciones del Nivel Jerárquico sobre el monitoreo del cumplimiento del Control Interno por parte de los Empleados bajo su responsabilidad.

3. CUENTAS POR COBRAR

Observación

La Empresa debe realizar un análisis pormenorizado de la cartera de los clientes, a fin de determinar una provisión adicional para las cuentas por cobrar vencidas que se determinen del respectivo análisis.

Recomendación

- Evaluar las posibilidades reales de cobro de las cuentas y realizar las acciones pertinentes, con el fin de ajustar la provisión de cuentas incobrables de ser el caso por la naturaleza del negocio.

4. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Observación

La Empresa ha realizado tomas físicas completas de sus propiedades y equipos con el objeto de determinar pérdidas o deterioro por obsolescencia tecnológica de los mismos, pero debe realizar estudios en los que se determinen los valores de utilización económica de los mencionados activos e inventarios. Las normas ecuatorianas de contabilidad requieren que los estudios de propiedades y equipos sean efectuados periódicamente cada 3 a 5 años, con el fin de determinar el valor justo de aquellos activos y se revise su vida útil.

Recomendación

- Efectuar una toma física total de las propiedades y equipos de la Empresa con el fin de determinar obsolescencia, pérdida, deterioro, custodia y valores de utilización económica de los mismos. De ser necesario la valuación de ciertos activos e inventarios debe estar soportada por un perito independiente experto; además formular el respectivo Plan de Mantenimiento, Contingencias y Custodio.

5. CUENTAS POR PAGAR

Observación

Es importante el análisis de la cartera de los proveedores y deudores, a fin de estimar flujos de pagos.

Recomendación

- Evaluar los flujos de inversiones, realizar un plan de adquisiciones y el presupuesto que cubra lo señalado. Optimizar las compras.

6. CUMPLIMIENTO DE RECOMENDACIONES EMITIDAS EN AUDITORÍAS EXTERNAS AÑOS ANTERIORES

Observación

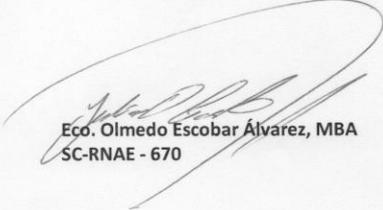
Es importante que se den cumplimiento a las recomendaciones emitidas en los Informes de Auditoría Externa de años anteriores.

Recomendación

- Implementar las recomendaciones emitidas en los Informes de Auditoría Externa de años anteriores.

7. RECOMENDACIONES GENERALES

- Evitar el realizar Sobregiros Bancarios en el Control Contable, Control de Activos.
- Continuar con la Implementación del Proceso Completo de las NIIF para PYMES en el Flujo del Proceso Contable de la Empresa, considerar la preparación del Sistema Informático para este propósito y desarrollar el Manual del Proceso Contable de la Empresa.
- Agrupar Cuentas afines para los propósitos de Declaraciones ante el SRI, etc. Conciliar las Cuentas de los Estados Financieros de la Empresa con los distintos Formularios y Anexos que son presentados a los Organismos de Control.
- Considerar las Recomendaciones emitidas en el Informe del Marco Legal.
- Implementar un Reglamento Interno en pro del Uso de la Tarjeta de Crédito y Caja Chica.
- Realizar los pagos pendientes ante los Organismos de Control como el SRI.
- Realizar el cruce de Cuentas entre las Cuentas por Cobrar, Cuentas por Pagar, Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar con los Accionistas y Relacionadas.
- Tener un control en el proceso de saldos tributarios.
- Documentar los Modelos de Cálculo para la Depreciación, Amortización y Provisiones aplicada en los Estados Financieros.
- Efectivizar el saldo de la Cuenta Aportes Futuras Capitalizaciones.



Edo. Olmedo Escobar Álvarez, MBA
SC-RNAE - 670