

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

# **INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

DIRIGIDO

al Sr. Presidente de la Junta Directiva de la  
CONSTRUARIAS CIA. LTDA.  
con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C.

## **CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**

### **CON CIERRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

PREPAREDADO POR:  
DORIS E. GONZALEZ  
INSTITUTO COLOMBIANO DE SEGURIDAD SOCIAL  
NOMBRE INSTITUCIONAL: INSTITUCIÓN FINANCIERA  
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

## **ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes  
Estado de situación financiera  
Estado de resultado integral  
Estado de cambios en el patrimonio  
Estado de flujos de efectivo  
Notas a los Estados Financieros

### **Abreviaturas usadas:**

<b>USD \$.</b>	Dólares estadounidenses
<b>IESS</b>	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
<b>NIIF</b>	Normas Internacionales de Información Financiera
<b>SRI</b>	Servicio de Rentas Internas

Cuenca, 24 de abril del 2018

A la dirección de:

**CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.**

**Sobre los estados financieros**

Se ha finalizado la auditoría a los estados financieros de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las Políticas contables significativas y Otras notas explicativas.

Los estados financieros de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 son presentados adjuntos únicamente como información comparativa.

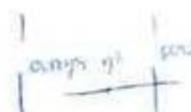
**Opinión.**

En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el presente documento, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2017, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF).

**Párrafo de énfasis.**

No tenemos indicios claros sobre cuestiones que deban ser tratadas en este espacio.

KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.  
N° De Registro en la  
Superintendencia  
De Compañías: 982



Ing. Ma. de Lourdes Mosquera  
Gerente General

### **Fundamento de la Opinión**

La Auditoría realizada a los Estados Financieros de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., se llevó a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

De conformidad con los requerimientos de ética aplicables relativos a la auditoría nuestro equipo de Auditores actúa de manera independiente.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida, proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros.**

El gobierno y la administración de CONSTRUARIAS CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación de sus estados financieros de acuerdo el marco de información financiera aplicable, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las normas de control interno que la dirección considere necesarias para permitir que la preparación de los mismos sean libres de incorrección material debida a fraude o error, los mismos presentarán razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad reflejando fielmente los efectos de las transacciones de la misma.

En la preparación de los Estados Financieros consolidados, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la empresa o cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

**Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error y emitir nuestra opinión sobre los mismos, basados en nuestra revisión conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría.

Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de control interno de la compañía. La auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de Estados Financieros.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe.

**CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**
**(Cuenca - Ecuador)**
**Notas a los Estados Financieros**
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017**
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

BALANCE GENERAL	2016	2017
Efectivo y Equivalentes al efectivo	\$ 13.942	\$ 2.571
Documentos y Cuentas por Cobrar *Clientes*	\$ 103.836	\$ 64.533
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 39.651	\$ 10.287
Inventarios	\$ 898.454	\$ 871.571
Otros Activos Corrientes	\$ 45.817	\$ 48.214
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 1.101.701</b>	<b>\$ 997.176</b>
Propiedad Planta y Equipo	\$ 67.939	\$ 66.439
(-) Depreciación Acumulada PPE	\$ -34.342	\$ -34.616
Otros Activos No Corrientes		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE O FUJO</b>	<b>\$ 33.597</b>	<b>\$ 31.823</b>
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>\$ 1.135.297</b>	<b>\$ 1.028.999</b>
Cuentas y Documentos por Pagar *Proveedores*	\$ 6.136	\$ 15.023
Deudas Financieras Corto Plazo	\$ 2.151	
Impuestos, Sueldos y Provisiones a Pagar	\$ 187.344	\$ 171.072
Otros Pasivos a Pagar (Antic. Clientes y otros)	\$ 279.617	\$ 161.577
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 475.249</b>	<b>\$ 347.672</b>
Deudas Financieras Largo Plazo		
Otros Pasivos a Pagar de Largo Plazo		
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>\$ 475.249</b>	<b>\$ 347.672</b>
Capital Social y Aporte futuras Capitalizaciones	\$ 374.473	\$ 374.473
Reservas Legales y Estatutarias	\$ 6.924	\$ 7.988
Utilidades Retenidas o acumuladas:	\$ 264.966	\$ 278.651
Utilidad del Periodo (+/-)	\$ 13.686	\$ 20.215
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>\$ 660.049</b>	<b>\$ 681.327</b>
<b>PASIVOS + PN</b>	<b>\$ 1.135.298</b>	<b>\$ 1.028.999</b>

**CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**
**(Cuenca - Ecuador)**
**Notas a los Estados Financieros**
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017**
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

ESTADO DE RESULTADOS	2016	2017
Ingresos por Ventas (Ventas - Descuentos)	\$ 242.663	\$ 397.013
(-) Costo De Bienes Vendidos	\$ 139.479	\$ 262.107
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$ 103.184</b>	<b>\$ 134.905</b>
Gastos de Operación	\$ 93.602	\$ 109.487
<b>(-) TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>\$ 93.602</b>	<b>\$ 109.487</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>\$ 9.582</b>	<b>\$ 25.418</b>
Resultados No Operativos (Ingresos N.O.-Extraordinarios)(+/-)	\$ 18.787	\$ 7.927
Intereses Cobrados (+)	\$ 39	\$ 25
Intereses Pagados, Gastos Financieros	\$ 537	\$ 348
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>\$ 27.871</b>	<b>\$ 33.022</b>
15% Participación a trabajadores	\$ 4.181	\$ 4.953
Impuesto a las Ganancias	\$ 9.284	\$ 6.790
Reserva Legal	\$ 720	\$ 1.064
<b>UTILIDAD (+) / PERDIDA (-) EJERCICIO</b>	<b>\$ 13.686</b>	<b>\$ 20.215</b>

**CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**
**(Cuenca - Ecuador)**
**Notas a los Estados Financieros**
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017**
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Social	Reservas	Acumulados	Total
Saldos Iniciales	\$ 374.473	\$ 6.923	\$ 264.965	\$ 646.362
Resultado integral 2016	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 13.685	\$ 13.685
Saldo a diciembre de 2016	\$ 374.473	\$ 6.923	\$ 278.651	\$ 660.048
Registro de reservas	\$ 0,00	\$ 1.063	\$ 0,00	\$ 1.063
Pago de dividendos	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Resultado integral 2017	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 20.214	\$ 20.214
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 374.473</b>	<b>\$ 7.987</b>	<b>\$ 298.866</b>	<b>\$ 681.327</b>

**CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017**

<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>(11.371,20)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(9.519,90)</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>324.081,29</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	324.081,29
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>(337.210,07)</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(333.029,46)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(4.180,61)
Intereses pagados	(59,78)
Intereses recibidos	24,66
Impuestos a las ganancias pagados	(6.790,03)
Otras entradas (salidas) de efectivo	10.434,03
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>300,00</b>
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	300,00
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(2.151,30)</b>
Pagos de préstamos	(2.151,30)
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(11.371,20)</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>13.942,10</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>2.570,90</b>

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>33.022,25</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>(15.558,07)</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	1.474,10
Ajustes por gastos en provisiones	(5.288,80)
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(6.790,03)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(4.953,34)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(26.984,08)</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	45.192,31
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	26.367,06
(Incremento) disminución en inventarios	26.882,53
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	11.001,00
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(96.999,59)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	772,73
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(118.123,82)
Incremento (disminución) en otros pasivos	77.923,70
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(9.519,90)</b>

## DISPOSICIONES LEGALES

Construarias Cia. Ltda., se constituye el 15 de enero de 1991 en la ciudad de Cuenca provincia del Azuay, cuyo objeto social es la compraventa de inmuebles de viviendas, edificaciones y en general todas las actividades relacionadas con la construcción. Además podrá realizar cualquier tipo de actos o contratos para actividades afines. Podrá asociarse con otras compañías y participar como socio o accionista de cualquier compañía para el mejor cumplimiento de su objeto. Con este mismo propósito, podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar del país.

La compañía tiene una duración de 25 años contados desde la inscripción en el registro mercantil.

El 01 de abril de 1996 se incrementa el capital.

El 29 de marzo del 2006 se realiza una resciliación de la escritura pública de conversión, aumento de capital y reforma de estatutos y una conversión, aumento de capital y reforma de estatutos en el cual acuerda:

Convertir el capital social de la compañía de cincuenta y cinco millones de sucres a dos mil doscientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Aumentar el capital social de la compañía a \$ 170.000,00 e incrementar el valor de la participación a un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica. Por lo que aumenta el valor de ciento sesenta y siete mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Dicho aumento se hace por capitalización de reservas y de utilidades.

A continuación se presenta el cuadro de participaciones:

Dr. Luis Ángel Arias Solano	60%	\$ 102.000,00
Ing. Luis Ángel Arias Solano	10%	\$ 17.000,00
Lcda. Liliana Mariela Arias Solano	10%	\$ 17.000,00
Sra. Cindy Malena Arias Solano	10%	\$ 17.000,00
Sr. Jonathan Manolo Arias Solano	10%	\$ 17.000,00

El 18 de Diciembre del 2015 se registra una prórroga del plazo social y reforma de estatutos de la compañía por lo que la compañía tendrá la duración de setenta y cinco años.

A la fecha del presente informe el cuadro de participaciones se distribuye de la siguiente manera:

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

El 18 de septiembre del 2017 se nombra al Ing. Luis Ángel Arias Solano como presidente ejecutivo de la compañía por el periodo de dos años, en la misma fecha y por el mismo periodo se nombra a Cindy Malena Arias Solano como gerente.

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

### **NOTA 1 – POLITICAS CONTABLES RELEVANTES**

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Están presentados en dólares americanos, que es la moneda adoptada por el Ecuador desde marzo de 2000.

#### **Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias proceden principalmente de la venta de lotes, viviendas y del arrendamiento de inmuebles de propiedad de la compañía.

#### **Impuesto a las Ganancias**

El impuesto corriente está basado en la ganancia fiscal del año, se miden al importe máximo sobre la base de la ganancia fiscal actual.

#### **Propiedades, Planta y Equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo representan bienes tangibles que posee la empresa para su uso en las actividades que realiza así como para propósitos administrativos y se espera utilizarlos por más de un año. Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. El costo corresponde al precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento y si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

La depreciación se carga para distribuir el costo del activo aplicando el método de línea recta, a lo largo de su vida útil estimada en:

Equipos de computación	3 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de Oficina	10 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Equipos	10 años
Vehículos	5 años
Edificio	25 años

#### **Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa los saldos de las propiedades y vehículos para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable del activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

#### **Inventarios**

Se miden al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta.

#### **Deudores Comerciales**

Los deudores comerciales representan obligaciones basadas en condiciones de créditos normales.

#### **Costo por préstamos**

Son reconocidos en los resultados durante el periodo en que se incurren.

#### **Participación a trabajadores**

En cumplimiento de disposiciones legales, los trabajadores participan de las utilidades anuales en un 15% esta se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengan.

### Reserva Legal

La ley de compañías dispone que al menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta alcance el 50% del capital, no está disponible para los socios y puede ser utilizada para incrementar el capital de la compañía, sin embargo el porcentaje de reserva acumulada está establecido en la escritura de constitución en un 20%

### NOTA 3 – CUESTIONES DE MAYOR SIGNIFICATIVIDAD

En cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, hemos entregado la "**Comunicación de deficiencias en el control interno**" (anteriormente llamada Carta a la gerencia) documento que contiene el detalle de la revisión, observaciones y sugerencias respecto al proceso de control interno y contable de la entidad. A continuación detallamos saldos de las cuentas con mayor significancia.

#### Efectivo y equivalentes del efectivo

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
101010102001	Caja Chica (Para Gastos menores)	\$ 30,00
101010201001	Pichincha Cte.	\$ 2.187,59
101010201003	Austro Cte.	\$ 0,23
101010201004	Austro Ahorros	\$ 112,43
101010201005	Machala Ahorros	\$ 39,61
101010201006	Bolivariano Ahorros	\$ 6,18
101010201007	Pichincha Cte.- 3479735004	\$ 187,51
101010201009	Cooperativa JEEP	\$ 7,35

El componente de caja chica refleja un saldo inicial sin transaccionalidad durante el periodo auditado.

El componente de bancos y cooperativas refleja saldos sustentados en el sistema financiero y en el sector cooperativo, apoyado por el sistema de control interno y físicamente respaldado por las conciliaciones bancarias debidamente elaboradas, revisadas y autorizadas. El banco con el saldo más representativo al cierre del ejercicio es el Banco Pichincha, que conjuntamente con el banco del Austro son los que más transaccionalidad registran. Adicionalmente se efectuó confirmaciones externas de todos los bancos y cooperativas al 31 de Octubre del 2017 especificado en el informe a la gerencia.

**Activos Financieros**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
1010205	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$ 71.636,67
1010208	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 10.287,24
1010209	(-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-\$ 7.103,66

Los documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados corresponden a valores pendientes de cobro a terceros externos a los cuales la empresa cumple su objeto económico principal bajo políticas crediticias sin cargos financieros.

Las otras cuentas por cobrar son saldos generados por préstamos a terceros y por transacciones realizadas con el personal de la empresa cuyo proceso de recuperación se lo realiza mediante el rol de pago y otras formas como cobros directos.

Al final del ejercicio se efectúa la respectiva provisión de cuentas incobrables para castigar las cuentas por cobrar cumpliendo con los requisitos de la Sección 11 de la NIIF para PYMES.

**Inventarios**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
1010305	INVENT.PROD.TERM.Y MERCAD.PROD.POR CIA	
101030501	LOTES TERM.URB.LA LAGUNA	\$ 220.840,36
101030502	LOTES TERM.URB.LAS GAVIOTAS	\$ 375.525,01
101030503	LOTES TERM.URB.LAS PALMERAS	\$ 18.622,70
101030505	LOTES TERM.URB.PINAR	\$ 6.854,32
1010306	INVENT. PROD.TERM.Y MERCAD.COMPR. A TERCEROS	
101030601	LOTES CUENCA	\$ 52.155,34
101030602	LOTE SANTA ROSA	\$ 90.000,00
1010308	OBRAS EN CONSTRUCCION	
101030801	URBANIZACION LAS GAVIOTAS	\$ 53.403,82
1010310	BIENES O MAT.PARA LA CONSTRUCCION	
101031001	EDIFICIO EL PORTON	\$ 54.169,79

Los inventarios representan recursos disponibles para el cumplimiento del giro económico de la compañía, su control contable esta respaldado con el detalle de cada ítem según el respectivo módulo, controla su costo mediante el sistema de costo promedio ponderado. Se encuentran clasificadas y sub-clasificadas especificando el estado y la ubicación.

### Servicios y otros pagos por anticipado

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
10104	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	\$ 47.007,00
10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 1.206,85

Los servicios y otros pagos anticipados específicamente hacen referencia a los anticipos a proveedores que reflejan saldos entregados por los futuros bienes o servicios a recibir.

Los activos por impuestos corrientes acumulan los saldos de crédito tributario por las retenciones del impuesto a la renta.

### Propiedad, planta y equipo

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
102010201	Costo Adq. Edificios	\$ 17.735,79
102010202	Dep. Acum. Edificios	-\$ 3.088,98
102010401	Costo Adq. Instalaciones	\$ 3.695,18
102010402	Dep. Acum. Instalaciones	-\$ 3.325,66
102010501	Costo Adq. muebles y Enseres	\$ 3.931,44
102010502	Dep. Acum. Muebles y Enseres	-\$ 3.401,50
102010601	Costo Adq. Maquinaria	\$ 31.088,92
102010602	Dep. Acum. Maquinarias	-\$ 17.951,38
102010701	Costo Adq. Equipo de Oficina	\$ 2.434,10
102010702	Dep. Acum. Equipo de Oficina	-\$ 1.812,89
102010801	Costo Adq. Equipos Computac	\$ 7.553,36
102010802	Dep. Acum. Equipos Computac	-\$ 5.035,85

Está representado por los saldos de los bienes que aportan al cumplimiento de las actividades operativas principales, contablemente se subclasifican en base a su naturaleza acompañado por su depreciación acorde a su vida útil, normas contables y políticas establecidas.

Se expresan al costo de adquisición por lo que se revelan en estados financieros a valor histórico.

### Cuentas y documentos por pagar

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
201030101	PROVEEDORES	
201030101001	Proveedores de Mercaderías	\$ 14.422,91
201030101005	Proveedores Varios	\$ 600,00
201030101007	Préstamo Socios	\$ 67.010,64
201030101008	Préstamo Terceros	\$ 6.856,92

En proveedores de mercaderías y proveedores varios se acumulan saldos que se generan por la transaccionalidad en el requerimiento o adquisición de bienes o servicios a terceros. Adicionalmente se encuentran sub-clasificados los préstamos de socios y de terceros que cubren facturas de Construarías Cia. Ltda., y posteriormente se cancelan.

Adicionalmente la empresa maneja un detalle de proveedores donde es posible identificarlos y verificar su kardex individual.

### Otras obligaciones corrientes

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
20105	PROVISIONES	\$ 2.100,00
20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	\$ 95.104,61
20110	ANTICIPO DE CLIENTES	
201100101	ANTICIPOS CLIENTES LA LAGUNA	\$ 135.345,91
201100102	ANTICIPOS CLIENTES LAS GAVIOTAS	\$ 25.970,55
201100104	ANTICIPOS CLIENTES GAVIOTAS II	-\$ 152,38
20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	\$ 412,46

Las provisiones acumulan saldos que posteriormente se cancelan por las patentes y el impuesto sobre los activos totales.

Las cuentas agrupadas en otras obligaciones corrientes representan saldos de cumplimiento con el Servicio de Rentas Internas SRI, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS y a los empleados por las provisiones de los beneficios sociales establecidos en el Código de Trabajo. Los saldos acumulados pendientes de pago a la administración tributaria generalmente son de cumplimiento inmediato. De la misma forma, de obligación inmediata se expresan los saldos pendientes con el IESS por los aportes personales y patronales así como los préstamos. Por otra parte, se acumulan las provisiones realizadas durante el ejercicio económico 2017 para el cumplimiento de beneficios sociales como la décimo tercera, décimo cuarta remuneración y vacaciones. Por el resultado del ejercicio auditado se genera la obligación de la participación a trabajadores bajo relación de dependencia que permanecieron en la empresa en dicho ejercicio económico.

La empresa clasifica contablemente los anticipos de sus clientes en referencia a la clasificación de los inventarios.

### Patrimonio

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
30101	CAPITAL	\$ 170.000,00
30201	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	\$ 204.473,47
30401	RESERVAS LEGAL	\$ 6.923,63
30601	GANANCIAS ACUMULADAS	\$ 278.651,27
	RESULTADO DEL PERIODO	\$ 21.287,88

Se compone del capital aportado por los socios en igual proporción, los aportes para futuras capitalizaciones registradas en años anteriores, por las reservas legales en el porcentaje establecido en su escritura de constitución, por resultados acumulados generados por decisiones de no distribuir utilidades en ejercicios anteriores según actas de juntas y finalmente por el resultado del periodo auditado.

### Ingresos

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
40101	VENTAS DE BIENES	-\$ 278.630,70
40102	VENTAS DE SERVICIOS	-\$ 9.421,40
40103	CONTRATOS DE CONSTRUCCION	-\$ 108.960,70

La empresa registra ingresos por sus actividades en estricto cumplimiento de su objeto social.

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
40302	INTERESES FINANCIEROS	-\$ 24,66
40305	OTRAS RENTAS	-\$ 3.030,84
40306	NO OPERATIVOS COTIDIANOS	-\$ 7.691,46

Adicionalmente registra otros Ingresos de Actividades Ordinarias, que básicamente incluye valores ganados por rendimientos financieros, otros ingresos por regularizar la provisión de cuentas incobrables aplicada el año anterior y finalmente ingresos no operativos generados por transacciones de la compañía distintas a la de su objeto principal.

**Costos de Venta**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
501010101	COSTO DE VENTAS URB.LA LAGUNA	\$ 145.148,66
501010102	COSTO DE VENTAS URB.LAS GAVIOTAS	\$ 7.379,90
501010105	COSTO DE VENTAS CONSTR BODEGA CUENCA	\$ 109.578,93

En esta partida se acumulan los costos incurridos al comercializar los bienes disponibles para venta, el método para valorar los inventarios que utiliza la empresa es el promedio ponderado.

**Gastos de Venta y Administración**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
601	GASTOS DE VENTA	
60102	GASTOS GENERALES DE VENTA	\$ 18,00
602	GASTOS DE ADMINISTRACION	
6020101	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	\$ 34.577,80
6020102	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (INCLUIDO FONDOS DE RESERVA)	\$ 7.638,26
6020103	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	\$ 7.601,15
6020104	GASTO PLANES DE BENEFICIO A EMPLEADOS	\$ 46.278,14
6020205	HONORARIOS, COMISIONES, Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	\$ 4.034,99
6020208	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 523,10
6020212	COMBUSTIBLE	\$ 187,98
6020214	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	\$ 719,68
6020216	GASTO DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCIONISTAS, TRABAJADORES Y CL)	\$ 195,97
6020218	AGUA, ENERGÍA, LUZ, TELECOMUNICACIONES	\$ 2.110,12
6020219	NOTARIOS Y REGISTRADORAS DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	\$ 62,00
6020220	IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	\$ 3.030,94
6020221	DEPRECIACIONES:	\$ 1.474,10
6020227	OTROS GASTOS	\$ 1.034,89

Como gastos de venta involucra únicamente el gasto realizado por publicidad.

Los gastos de administración están distribuidos y clasificados diferenciando el aporte económico desde una perspectiva administrativa sin excluir el apoyo en la actividad de comercialización. La cuenta más relevante de gasto planes de beneficio a empleados hace referencia al registro de la provisión por jubilación patronal y desahucio.

**Gastos Financieros y otros**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
603	GASTOS FINANCIEROS	\$ 348,05
60301	INTERESES	\$ 59,78
60302	COMISIONES	\$ 50,90
60303	GASTOS BANCARIOS	\$ 237,37
7010101	GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ 2.794,85

Como lo mencionamos en el pasivo, el uso del sistema de financiamiento para inyectar liquidez a la empresa, genera gastos de intereses sobre los mismos que se acumulan en estas cuentas, así como los servicios y comisiones bancarias.

Por otra parte, se mantiene clasificada la cuenta de gastos no deducibles generados por multas e intereses con el SRI, IESS, pagos a terceros, etc.

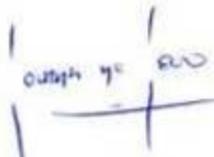
**NOTA 4 – EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

Como parte de nuestra responsabilidad de obtener evidencia suficiente y adecuada para concluir sobre lo adecuado de la utilización por parte de la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento para la preparación de los estados financieros, en nuestra opinión y considerando en base a la NIA 200 los posibles efectos de las limitaciones inherentes a nuestra capacidad, nos pronunciamos en referencia y resaltamos que la Entidad realiza en la actualidad sus actividades en proyección a mantenerse en funcionamiento.

**NOTA 5 – COMUNICACIÓN CON LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD**

Durante el examen realizado se han efectuado de manera oportuna en coordinación con el personal involucrado en la administración de la Entidad.

Para constancia de la entrega – recepción del presente informe, suscriben



02/04/18  
MO

**María de Lourdes Mosquera Ochoa**  
Gerente  
Kasclaauditorias Cia. Ltda.  
Registro Superintendencia # 982



**Cindy Arias**  
Gerente  
Construarias Cia. Ltda.

Cuenca, 25 de abril del 2018