

**CONTENIDO**

**APARTADO INTRODUCTORIO**

El apartado introductorio del Informe de Auditoria

Responsabilidad del Auditor

Opinión del Auditor

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**ESTADOS FINANCIEROS**

- Estado de Situación (Comparativos)
- Estado de Resultados (Comparativos)

**ANÁLISIS DEL HABER SOCIAL**

- Extracto del Acta de Constitución
- Extracto de los Estatutos
- Examen del Libro de Acciones

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- Evolución del Patrimonio
- Estado de Flujos del Efectivo

**RESUMEN DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- Activos
- Pasivos
- Patrimonio

**ANÁLISIS FINANCIERO**

- Relaciones Evaluatorias

## **- EL APARTADO INTRODUCTORIO DEL INFORME DE - AUDITORIA**

**a) INMOBILIARIA CONRIO CIA LTDA. LOJA ECUADOR.** Dirección: José Antonio Eguiguren 17-54 y Lauro Guerrero, teléfono No 2586100.

**b) Los Estados Financieros de la entidad han sido Auditados**

**c) Estado de Situación General, Estado de Resultados, Evolución del Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo.**

**d) Resumimos los principios y políticas contables aplicadas por la administración de la empresa, la preparación de los Estados Financieros sobre la base de acumulación conforme a las normas de contabilidad y disposiciones legales emitidas por La Superintendencia de Compañías, el SRI y Organismos de Control en la República del Ecuador; en resumen, los Estados Financieros son preparados en forma uniforme con relación al período anterior, las cuentas contables se agrupan de acuerdo a su naturaleza, la empresa requiere del Departamento de Contabilidad para la preparación de los Estados Financiero y cada periodo contable los Estados Financieros son presentados al órgano supremo de la empresa para su aprobación y posteriormente enviar a las entidades encargadas del control.**

**e) Los Estados Financieros son preparados de enero primero al 31 de diciembre de 2015, que corresponde al período contable de nuestro país, fecha que consta en cada uno de los Estados Financieros mencionados en el párrafo (c)**

**La preparación de los Estados Financieros es de responsabilidad del Contador.**

**La responsabilidad Legal y Extrajudicial frente a los Estados Financieros es el Gerente.**

**La empresa a través del departamento de Contabilidad prepara los Estados Financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia; y es de responsabilidad y vigilancia del Representante legal (Gerente) velar por el correcta preparación de los Estados Financieros y ejercer un adecuado control interno de las transacciones producto de las decisiones financieras.**

### **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

**La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA y con el propósito de formarme una opinión de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo efectúe pruebas de sus operaciones de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA y determiné que sus transacciones se sujetan a los procedimientos de la técnica contable y el mantenimiento de los registros contables de la compañía de acuerdo a las disposiciones de la Ley y sus Reglamento.**



**INMOBILIARIA CONRIO Cía. Ltda.**  
**DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE**  
**A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y GERENTE GENERAL**  
**DE INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.**  
**CUENCA, 29 DE FEBRERO DE 2016**

He auditado los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA. Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015, en Cuenca, 29 de febrero del 2016; he emitido el informe que contiene una opinión sin salvedades, sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA y con el propósito de formarme una opinión sobre los estados financieros mencionados.

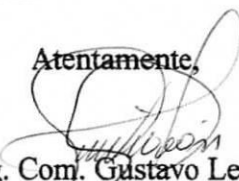
Estas normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una Auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento de las normas legales que sean aplicables a la empresa auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera y los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectúe pruebas de sus operaciones de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA y determiné el mantenimiento de los registros contables de la compañía de acuerdo a las disposiciones de la Ley y sus Reglamentos.

El cumplimiento por parte de la compañía de las obligaciones tributarias, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son de responsabilidad de su administración.

La preparación de los estados financieros: Estado de Situación, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo, las notas relacionadas, las políticas contables aplicadas y su razonabilidad de las estimaciones contables realizadas son de responsabilidad de la compañía, los Estados financieros se elaboran sobre la base de acumulación de información, conforme a las normas de contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, el SRI y Organismos de control en la República del Ecuador

Los anexos se sujetan a las pruebas selectivas y otros procedimientos de Auditoría aplicados en este examen de los estados financieros ya indicados, y se encuentran presentados de una manera razonable.

Atentamente,

  
Ing. Com. Gustavo León  
Auditor Externo  
Resolución No. SCRNAE 014  
Mat. No 8259

## OPINION DEL AUDITOR

La Auditoria fue practicada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria, luego de la práctica del examen, se comprobó el manejo adecuado de los mecanismos contables y administrativos, la presentación de los Estados Financieros y los resultados de sus operaciones se sujetan a los principios de Contabilidad de General Aceptación. Durante el examen efectúe pruebas de sus operaciones y determiné el mantenimiento de los registros contables, los que sirvieron para la presentación de los resultados finales a través de los Estados Financieros. La empresa se encuentra ejerciendo su actividad de acuerdo a su política de comercialización con el propósito de mejorar los resultados, los ingresos generados por las ventas aumentan en razón del 194.97 % con relación al año anterior, se recomienda ampliar el radio de acción para mejorar; los gastos operacionales deben ser revisados para lograr reducir y consecuentemente mejorar los resultados en futuros periodos. Por lo expuesto la empresa se encuentra dentro de los parámetros normales de gestión y administración.

**INMOBILIARIA CONRIO Cía. Ltda.**

**ESTADO DE SITUACIÓN**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

| DETALLE                      | AÑOS              |                     | VARIACION  |            | %        |       | RAZON |      |
|------------------------------|-------------------|---------------------|------------|------------|----------|-------|-------|------|
|                              | 2015              | 2014                | (+)        | (-)        | (+)      | (-)   | (+)   | (-)  |
| <b>ACTIVOS</b>               |                   |                     |            |            |          |       |       |      |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>    |                   |                     |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO CORRIENTE             | 200.00            | 200.00              |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO CORRIENTE             | 100,725.27        | 98,805.19           | 1,920.08   |            | 1.94     |       | 1.02  |      |
| ACTIVO CORRIENTE             | 151,496.22        | 1,044.85            | 150,451.37 |            | 14399.33 |       |       |      |
| ACTIVO CORRIENTE             | 99,129.57         | 101,514.58          |            | 2,385.01   |          | 2.35  |       | 0.98 |
| ACTIVO CORRIENTE             | 800.00            | 56,018.79           |            | 55,218.79  |          | 98.57 |       | 0.01 |
| ACTIVO CORRIENTE             | 270,730.28        | 946,992.23          | 270,730.29 | 676,261.95 |          | 71.41 |       | 0.29 |
| ACTIVO CORRIENTE             | 11,706.74         | 17,487.63           |            | 5,780.89   |          | 33.06 |       | 0.67 |
| ACTIVO CORRIENTE             | <b>634,788.08</b> | <b>1,222,063.27</b> |            | 587,275.19 |          | 48.06 |       | 0.52 |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b> |                   |                     |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO NO CORRIENTE          |                   |                     |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO NO CORRIENTE          | 3,586.04          | 3,586.04            |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO NO CORRIENTE          | 1,302.03          | 1,302.03            |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO NO CORRIENTE          | 1,491.39          | 1,491.39            |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO NO CORRIENTE          | 716.45            | 716.45              |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO NO CORRIENTE          | 5,677.82          | 5,728.37            |            | 50.55      |          | 0.88  |       | 0.99 |
| ACTIVO NO CORRIENTE          | 3,877.46          | 3,877.46            |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO NO CORRIENTE          | 3,200.00          | 3,200.00            |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO NO CORRIENTE          | 743.08            | 743.08              |            |            |          |       |       |      |
| ACTIVO NO CORRIENTE          | <b>7,316.23</b>   | <b>7,366.78</b>     |            | 50.55      |          | 0.69  |       | 0.99 |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>          | <b>642,104.31</b> | <b>1,229,430.05</b> |            | 587,325.74 |          | 47.77 |       | 0.52 |

|   |                   |                     |            |        |      |  |
|---|-------------------|---------------------|------------|--------|------|--|
| <b>CORRIENTE</b>  |                   |                     |            |        |      |  |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR  | 59,946.90         | 78,457.04           | 18,510.14  | 23.59  | 0.76 |  |
| OBLIGACIONES CON EL IESS  | 579.94            | 723.76              | 143.82     | 19.87  | 0.80 |  |
| BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS Y OBRER                                   | 0.00              | 1,465.83            |            |        |      |  |
| DIVIDENDOS POR PAGAR  | 210,035.34        | 146,667.93          |            |        |      |  |
| CUENTAS POR PAGAR CLIENTES  | 0.00              | 111,000.00          |            |        |      |  |
| ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA POR PAGAR                                     | 0.00              | 8,856.18            | 8,856.18   | 100.00 | 0.00 |  |
|   | <b>270,562.18</b> | <b>347,170.74</b>   | 76,608.56  | 22.07  | 0.78 |  |
| <b>LARGO PLAZO</b>  |                   |                     |            |        |      |  |
| NOTA 2.2.1  |                   |                     |            |        |      |  |
| OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS                                      | 107,219.54        | 358,478.04          | 251,258.50 | 70.09  | 0.30 |  |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR  | 0.00              | 247,898.62          | 247,898.62 | 100.00 | 0.00 |  |
|   | <b>107,219.54</b> | <b>606,376.66</b>   | 499,157.12 | 82.32  | 0.18 |  |
| <b>TOTAL PASIVO</b>   | <b>377,781.72</b> | <b>953,547.40</b>   | 575,765.68 | 60.38  | 0.40 |  |
| <b>PATRIMONIO</b>   |                   |                     |            |        |      |  |
| CAPITAL SOCIAL  | 40,000.00         | 40,000.00           |            |        |      |  |
| RESERVAS  | 16,374.72         | 16,374.72           |            |        |      |  |
| RESULTADO DEL EJERCICIO   | 207,947.87        | 219,507.93          | 11,560.06  | 5.27   | 0.95 |  |
|   | <b>264,322.59</b> | <b>275,882.65</b>   | 11,560.06  | 4.19   | 0.96 |  |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>  | <b>642,104.31</b> | <b>1,229,430.05</b> | 587,325.74 | 47.77  | 0.52 |  |
| LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS. |                   |                     |            |        |      |  |


  
 Ing. Fernando Proaño Molina  
 GERENTE GENERAL


  
 Dra. Paola Espejo Bravo  
 CONTADORA

**INMOBILIARIA CONRIO Cía. Ltda.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

| DETALLE                          | AÑOS                |                   | VARIACION         |                  | %             |             | RAZON        |             |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  | 2015                | 2014              | (+)               | (-)              | (+)           | (-)         | (+)          | (-)         |
| <b>INGRESOS</b>                  |                     |                   |                   |                  |               |             |              |             |
| VENTAS                           | 1,300,390.74        | 440,861.79        | 859,528.95        |                  | 194.97        |             | 2.95         |             |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>            | <u>1,300,390.74</u> | <u>440,861.79</u> | <u>859,528.95</u> |                  | <u>194.97</u> |             | <u>2.95</u>  |             |
| <b>COSTO DE VENTAS</b>           |                     |                   |                   |                  |               |             |              |             |
|                                  | <u>865,180.41</u>   | <u>283,044.09</u> | <u>582,136.32</u> |                  | <u>205.67</u> |             | <u>3.06</u>  |             |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>            | <u>435,210.33</u>   | <u>157,817.70</u> | <u>277,392.63</u> |                  | <u>175.77</u> |             | <u>2.76</u>  |             |
| <b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b> |                     |                   |                   |                  |               |             |              |             |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS           | 150,584.20          | 129,654.26        | 20,929.94         |                  | 16.14         |             | 1.16         |             |
| <b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>      | <u>284,626.13</u>   | <u>28,163.44</u>  | <u>256,462.69</u> |                  | <u>910.62</u> |             | <u>10.11</u> |             |
| <b>GASTOS FINANCIEROS</b>        |                     |                   |                   |                  |               |             |              |             |
| INTERESES BANCARIOS              | 75,874.22           | 39,184.29         | 36,689.93         |                  | 93.63         |             | 1.94         |             |
| OTROS GASTOS                     | 0.00                | 0.00              |                   |                  |               |             |              |             |
| OTROS INGRESOS                   | 1,088.37            | 1,686.75          |                   | 598.38           |               | 35.48       |              | 0.65        |
|                                  | 284.33              | 232,215.53        |                   | 231,931.20       |               | 99.88       |              | 0.00        |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>    | <u>207,947.87</u>   | <u>219,507.93</u> |                   | <u>11,560.06</u> |               | <u>5.27</u> |              | <u>0.95</u> |

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS.

  
**Dra. Paola Espejo Bravo**  
**CONTADORA**

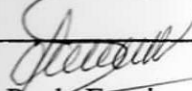
  
**Ing. Fernando Proaño Molina**  
**GERENTE GENERAL**

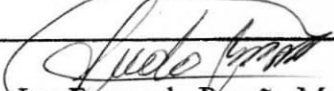


**INMOBILIARIA CONRIO CIA LTDA**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**DOLARES**

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>INCREMENTO NETO(DISMINUCION)EN EL EFECTIVO EQUIVALENTESAL DE EFECTIVO</b>           |                     |
| <b>ANTES DE LOS EFECTOS DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>                        | <b>1,920.83</b>     |
| <b>Flujo de efectivo procedente de (utilizados en) actividades de operación</b>        | <b>803,317.40</b>   |
| <b>Clases de Cobros por actividades de operación</b>                                   | <b>1,227,148.84</b> |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                   | 1,227,148.84        |
| Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de act. Ordinarias |                     |
| Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o neg.     |                     |
| Otros cobros por actividades de operación  |                     |
| <b>Clases de Pagos por actividades de operación</b>                                    | <b>-423,831.44</b>  |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                            | -166,714.85         |
| Pagos a y por cuenta de los empleados  | -66,136.21          |
| Otros pagos por actividades de operación   |                     |
| Dividendos pagados   | -115,106.16         |
| Intereses pagados  | -75,874.22          |
| Intereses recibidos  |                     |
| Otras entradas (salidas) de efectivo   |                     |
| <b>Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación</b>                   | <b>803,317.40</b>   |
| <b>Flujo de efectivo procedente de actividades de inversión</b>                        | <b>-150,000.00</b>  |
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo  |                     |
| Anticipos de efectivo efectuados a terceros  |                     |
| Otras entradas (salidas) de efectivo   | -150000.00          |
| <b>Flujo de efectivo neto procedente de actividades de inversión</b>                   | <b>-150,000.00</b>  |
| <b>Flujo de efectivo procedente de actividades de financiamiento</b>                   | <b>-651,396.57</b>  |
| Financiación por préstamos a largo plazo   | 239,850.00          |
| Pagos de préstamos   | -891,246.57         |
| Intereses recibidos  |                     |
| Otras entradas (salidas) de efectivo   |                     |
| <b>Flujo de efectivo neto procedente de actividades de financiamiento</b>              | <b>-651,396.57</b>  |
| <b>INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>             | <b>1,920.83</b>     |
| <b>EFECTIVO E EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>                     | <b>98,804.44</b>    |
| <b>EFECTIVO E EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>                         | <b>100,725.27</b>   |

  
Dra. Paola Espejo  
CONTADORA

  
Ing. Fernando Proaño Molina  
GERENTE



## **INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.**

### **EXTRACTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>NOMBRE:</b>         | INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.   |
| <b>DOMICILIO:</b>      | La Compañía tiene su domicilio en la ciudad de Loja, Provincia de Loja, País Ecuador.  |
| <b>DURACIÓN:</b>       | El plazo de duración de la compañía es de 40 años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.   |
| <b>OBJETO:</b>         | La compañía tiene por objeto social principal la compra, venta, arrendamiento y administración de toda clase de bienes inmuebles urbanos y rurales; la construcción y venta de viviendas, corretajes de bienes raíces y la actividad inmobiliaria en general, etc. |
| <b>CAPITAL SOCIAL:</b> | El Capital Social de la compañía es de \$ 40.000.00 dólares americanos, según escritura pública del 26 de marzo del 2012.  |

**Fuente: Archivo de la Empresa.**

## **INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.**

### **EXTRACTO DE LOS ESTATUTOS**

#### **PRESIDENTE**

Será elegido por la Junta General de socios y podrá ser socio o no, tendrá un periodo de duración en el cargo de 2 años pudiendo ser. Entre sus deberes y atribuciones serán: Vigilar la marcha de la empresa y el desempeño de las funciones de los servidores de la misma, convocar y presidir las sesiones de Junta General de Socios y suscribir las actas, velar por el cumplimiento de los objetivos, reemplazar al Gerente por falta temporal o definitiva, actuar conjuntamente con el Gerente en la toma de decisiones trascendentes y demás que señala la Ley de Compañías, el estatuto y el reglamento.

#### **EL GERENTE.**

El Gerente será nombrado por la Junta General de Socios, que podrá ser Socio o no y permanecerá en el cargo 2 años, pudiendo ser indefinidamente reelecto. Sus deberes y atribuciones entre otras, son las siguientes: Representar legal, judicial y extrajudicialmente en todo acto y contrato, supervisión al personal, presentar los Estados Financieros del periodo ante la Junta General de Socios y otros dentro del marco legal de la compañía, subrogar al Presidente en falta temporal o definitiva y ejercer y cumplir las demás atribuciones, deberes y responsabilidades que establece la Ley, su Reglamento y Estatuto.

**Fuente: Archivo de la Empresa.**

**INMOBILIARIA CONRIO Cía. Ltda.**  
**CUADRO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

| DETALLE                          | CAPITAL SOCIAL | RESULTADO EJERCICIO | RESERVAS  | PATRIMONIO        |                   |
|----------------------------------|----------------|---------------------|-----------|-------------------|-------------------|
|                                  |                |                     |           | 2014              | 2015              |
| SALDO AL 1 DE ENERO DE 2015      | 40,000.00      | 219,507.93          | 16,374.72 | <u>275,882.65</u> |                   |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 | 40,000.00      | 207,947.87          | 16,374.72 |                   | <u>264,322.59</u> |

EL PATRIMONIO DISMINUYE EN 4.19 % CON RELACIÓN AL PERIODO ANTERIOR  
 LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

## INMOBILIARIA CONRIO CIA LTDA

### CUADRO DE INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL 2015

| <i><b>SOCIOS</b></i>          | <i><b>CAPITAL</b></i> | <i><b>%</b></i> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------|
| DANIEL VALDIVIESO ARIAS       | 10.000.00             | 25              |
| CLAUDIO EGUIGUREN VALDIVIESO  | 10.000.00             | 25              |
| JUAN CARLOS VALDIVIESO BURNEO | 10.000.00             | 25              |
| FERNANDO PROAÑO MOLINA        | 10.000.00             | 25              |
| <b>TOTAL:</b>                 | <b>40.000.00</b>      | <b>100%</b>     |



## **1. PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES**

Resumimos los principios y políticas contables aplicadas por la administración de la empresa, la preparación de los Estados Financieros sobre la base de acumulación conforme a las normas de contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, el SRI y Organismos de Control en la República del Ecuador.

En resumen, los Estados Financieros son preparados en forma uniforme con relación al período anterior, las cuentas contables se agrupan de acuerdo a su naturaleza, la empresa requiere del Departamento de Contabilidad para la presentación de los Estados Financieros mensualmente, que contabilidad presente informes para Gerencia oportunamente, que los Estados Financieros sean aplicados de acuerdo a los Principios de Contabilidad de General Aceptación, que las obligaciones de impuestos y patronales sean cancelados oportunamente, que las cuentas por cobrar y pagar sean canceladas a su vencimiento y los saldos sean reales, que se cumpla con todas disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas, que el Contador se mantenga actualizado en las nuevas Normas y Leyes Tributarias y Laborales que se dicten en el periodo y que los Estados Financieros presenten la situación real de sus Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Egresos

## **1. BASES DE PRESENTACION**

La empresa prepara los Estados Financieros de conformidad con las normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1. ACTIVOS

#### 1.1. DISPONIBLE

Este grupo de cuentas está compuesto de Caja Chica y Bancos que dispone la empresa. El registro y control se lleva en los respectivos libros principales y auxiliares que presentan los saldos reales, con el propósito de verificar la consistencia del control se practicó conciliaciones bancarias y arqueo de caja, prácticas que demostraron el manejo adecuado de las respectivas cuentas bancarias, cuyos saldos son correctos al 31 de Diciembre del 2015.

Los arqueos de caja y conciliaciones bancarias, la empresa practica mensualmente.

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CAJA                | 200,00                   |
| BANCOS              | 100.725,27               |
| ACTIVOS FINANCIEROS | 151.496,22               |
| <b>SUMAN \$:</b>    | <b><u>252.421.49</u></b> |

#### NOTA 1.1.1

|                 |        |
|-----------------|--------|
| <b>CAJA</b>     |        |
| CAJA CHICA LOJA | 200,00 |

#### NOTA 1.1.2

##### BANCOS

##### No. Cuenta

|                    |                       |           |
|--------------------|-----------------------|-----------|
| BANCO DEL AUSTRO   | Cta. Cte. 0011055354  | 22.914,53 |
| COOP FORTUNA       | Cta. Cte. 44010100129 | 205,19    |
| MUTUALISTA PICHIN. | Cta. Cte. 200373655   | 647,64    |
| BANCO MACHALA      | Cta. Cte. 125040918   | 127,99    |
| BANCO DE LOJA      | Cta. Cte.290065864    | 76.829,92 |

**TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 \$:** **100.725,27**

#### ACTIVOS FINANCIEROS

Corresponde a un certificado de aportación de la Cooperativa Fortuna por el monto de \$ 1.496,22 y una póliza de inversión en el Banco de Loja por \$ 150.000.00.

### 1.1.EXIGIBLE

Representa las obligaciones por cobrar a corto plazo, el registro y control se lleva en libros de contabilidad que demuestran los saldos reales al 31 de diciembre del 2015. El movimiento de los clientes se lleva en registros individuales, durante el análisis se comprobó las cancelaciones en forma regular.

Los clientes tienen igual tratamiento que las cuentas por cobrar, al verificar el movimiento se comprobó el manejo adecuado.

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| DCTOS Y CTAS POR COBRAR             | 99.129,57               |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS | 800,00                  |
| <b>SUMAN \$:</b>                    | <b><u>99.929,57</u></b> |

### 1.2.REALIZABLE

Representa el inventario de terrenos que la empresa dispone para su actividad operativa. La valorización y control se lleva en los registros en forma permanentes. La empresa practica tomas físicas al muestreo y total al final del periodo.

Los terrenos están valorizados al costo, el mismo que se encuentra determinado sobre la base del método promedio, razón por la cual, no excede del valor de mercado.

El saldo al 31 de diciembre de 2015, es:

#### NOTA 1.3.1

##### INVENTARIOS

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| PLANIF. L.TERRENO VILANOVA | 264.105,57               |
| PLANIFICACION VILANOVA     | 6.624,71                 |
| <b>SUMAN \$:</b>           | <b><u>270.730,28</u></b> |

#### SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS 800.00

Anticipo a Proveedores

Corresponde a los anticipos entregados a los proveedores por varias compras de servicios y materiales para las diferentes obras.

### 1.3.ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Del análisis practicado en las presentes cuentas, su movimiento y control no revelan cambios significativos. El saldo al 31 de diciembre de 2015 suma:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| RETENCIONES IMP. RENTA                      | 1.589,71                |
| ANTICIPO IMP. RENTA                         | 10.117,03               |
| <b>TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 \$:</b> | <b><u>11.706.74</u></b> |

## 1.5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los activos fijos están registrados al costo y su depreciación es calculada sobre valores históricos, método línea recta, considerando la vida útil estimada de acuerdo a los porcentajes establecidos.

### NOTA 1.5.1

| PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO      | COSTO            | DEP. DEL PERIODO | DEP. ACUM.      | VALOR EN LIBROS | %  |
|---------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|----|
| <b>DEPRECIABLE</b>              |                  |                  |                 |                 |    |
| Muebles de Oficina              | 3.586,04         |                  | 1.302,03        | 2.284,01        | 10 |
| Equipo de Oficina               | 1.491,39         |                  | 716,45          | 774,94          | 10 |
| Maquinaria y Herramientas       | 3.200,00         |                  | 743,08          | 2.456,92        | 10 |
| Equipo de Computación           | 5.677,82         |                  | 3.877,46        | 1.800,36        | 33 |
| <b>TOTAL AL 31/DIC/2015 \$:</b> | <b>13.955,25</b> |                  | <b>6.639,02</b> | <b>7.316,23</b> |    |

## 2. PASIVOS

### 2.1. EXIGIBLE

Este grupo está compuesto por las obligaciones que la empresa tiene a proveedores, varios acreedores y otras entidades, el movimiento nos ha demostrado el manejo adecuado de estas cuentas.

El control se lleva en los respectivos registros contables. El saldo al 31 de diciembre de 2015, suman:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| CUENTAS POR PAGAR        | 59.946,90         |
| OBLIGACIONES CON EL IIES | 579,94            |
| DIVIDENDOS POR PAGAR     | 210.035,34        |
| <b>SUMAN \$:</b>         | <b>270.562,18</b> |

**CUENTAS POR PAGAR SOCIOS \$ 56.605,72**

**DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS 210,035.34**

| SOCIOS                             | % ACCIONES | V X PAGAR  |
|------------------------------------|------------|------------|
| ING. DANIEL VALIDVIESO ARIAS       | 25         | 52,508.84  |
| ING. CLAUDIO EGUIGUREN VALDIVIESO  | 25         | 52,508.84  |
| ING. JUAN CARLOS VALDIVIESO BURNEO | 25         | 52,508.84  |
| ING. FERNANDO PROAÑO MOLINA        | 25         | 52,508.84  |
|                                    | 100        | 210,035.34 |



## 2.2. LARGO PLAZO

Este rubro está compuesto de un préstamo del Banco del Austro. El saldo al 31 de diciembre de 2015 suma:

### NOTA 2.2.1

|                  |            |
|------------------|------------|
| BANCO DEL AUSTRO | 107.219,54 |
|------------------|------------|

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>SUMAN \$:</b> | <u><b>107.219,54</b></u> |
|------------------|--------------------------|

### PRESTAMOS

| INST. FINANCIERA | FECHA/<br>EMISIÓN | FECHA/<br>VENCIM. | VALOR      | INTERÉS<br>ANUAL |
|------------------|-------------------|-------------------|------------|------------------|
| BANCO DEL AUSTRO | 04/04/2015        | 04/22/2017        | 185.453,34 | 9.76%            |

## 3. PATRIMONIO

El Capital Social de la Compañía es de \$ 40.000.00, el saldo del patrimonio al 31 de diciembre de 2015 suma:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| CAPITAL SOCIAL          | 40.000,00  |
| RESERVAS                | 16.374,72  |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 207.947,87 |

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>SUMAN \$:</b> | <u><b>264.322,59</b></u> |
|------------------|--------------------------|

## **4. ANÁLISIS FINANCIERO**

### **4.1. COCIENTE DE LIQUIDEZ**

El índice indica que la empresa dispone de \$ 1.35 para cancelar cada \$ 1,00 de deuda. El cociente seco de liquidez indica que dispone de \$ 0.93 para cada \$ 1,00 de deuda. El cociente recomendado es de 2 a 1

### **4.2. MARGEN DE SEGURIDAD**

Esta relación indica que con el capital de trabajo las deudas pueden ser canceladas, por consiguiente la empresa dispone de \$ 1.35 para cancelar cada \$ 1,00 de deuda.

### **4.3 COCIENTE DE RENTABILIDAD DE VENTAS**

El índice indica que por cada \$ 100 de ventas, la empresa ha obtenido una utilidad neta de \$ 15.99 y una utilidad operacional de \$ 21.88

### **4.3. COCIENTE DE UTILIDAD BRUTA**

El índice indica que por cada \$ 100 de ventas, la empresa gana \$ 33.46 si consideramos que el costo de ventas representa el 66.53 %.

### **4.4. COCIENTE DE GASTOS**

El índice indica que por cada \$ 100 de ventas, la empresa gasta en administración \$ 11.57 y por gastos financieros \$ 5.83.

## **5. COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES**

### **5.1.**

Luego del examen practicado se desprende el manejo adecuado de los mecanismos administrativos y contables. El proceso contable se sujeta de una manera razonable a los principios de contabilidad de general aceptación.

### **5.2.**

La depreciación ha sido aplicada a los activos fijos, de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y porcentajes establecidos por el SRI Contabilidad mantiene por separado la depreciación acumulada por cada grupo de activos en los respectivos auxiliares.

### **5.3**

La preparación de los estados financieros y la aplicación de los principios de contabilidad de general aceptación, son de responsabilidad de la empresa.

### **5.4**

Con propósito de verificar la consistencia del control interno, se aplicó cuestionarios de control interno, los mismos que fueron verificados y se desprende que la empresa aplicó las recomendaciones del periodo 2014.

### **5.5**

Durante el desarrollo del examen se verificó las conciliaciones bancarias, arqueo de caja, saldos de cuentas por cobrar y tomas al muestreo de los inventarios del periodo, estas prácticas ejercidas nos han dado la seguridad de que los recursos materiales y financieros son manejados adecuadamente.

### **5.6**

La empresa no dispone de activos intangibles como programas, licencias, marcas y patentes.

## 5.6

La empresa no dispone de activos intangibles como programas, licencias, marcas y patentes.

## 5.7

Por disposición establecida en el R. O. 740 del 8 de enero del 2003, resolución N0 1071, el Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las empresas obligadas a presentar auditoría externa, están obligados a presentar los anexos de cumplimiento tributario del período, el mismo que la empresa se encuentra en proceso de preparación.

## 5.8

En cumplimiento con las disposiciones legales emitidas por el reglamento de la Superintendencia de Compañías, resolución No 02.Q. ICI. 008, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas no implica revelaciones importantes.

## 5.9

Durante el examen del período del 2015, no se han producido eventos económicos importantes objeto de revelaciones a la Gerencia General.

## 5.10

Los gastos operacionales aumentan en 16.14 %, las ventas en 194.97 %, la utilidad operacional en 910.62 % y la utilidad del ejercicio disminuye en 5.27 % con relación al periodo anterior.



## **INFORME DE LA OFICIAL DE CUMPLIMIENTO DE LA EMPRESA CONRIO CIA LTDA. AL 31 DE DICIEMBRE NDE 2015**

En calidad de Auditor Externo de la empresa Conrio Cía. Ltda. Con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones de la normativa de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas de la compañía Conrio Cía. Ltda. He revisado estos procedimientos que fueron referenciados y evaluados en la empresa sobre el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre de 2015.

El Oficial de Cumplimiento presenta el informe el 25 de enero de 2016, de las obligaciones cumplidas durante el periodo de 2015 y de los medios utilizados de acuerdo a la normativa.

### **MEDIOS UTILIZADOS**

Manual para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Políticas, procedimientos y mecanismos de prevención.

Código de ética.

### **NORMAS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

Reportes mensuales a la UAF sobre las transacciones que igualan o superan el umbral.

De acuerdo a la norma de control no fue necesario reportar ninguna operación inusual o injustificada, según registro, control de ventas y fuentes de financiamiento.


En los registros individuales de clientes por la venta de inmuebles se encuentran los datos personales.

La oficial de cumplimiento informa de las actividades realizadas durante el periodo, en el área que corresponde al control de Unidad de Análisis Financiero. Con el propósito de verificar, se solicita los reportes de las operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral, los mismos que han sido enviados a la UAF de enero a diciembre de 2015, en los cuales no se presentan ninguna observación.

También se verificó con sujeción a las normas de control que no ha sido necesario reportar ninguna operación inusual o injustificada.

Con relación a las ventas, la oficial de cumplimiento ha elaborado una hoja de control de ventas y fuentes de financiamiento. Los clientes adquieren las viviendas con recursos propios o con financiamiento de las instituciones financieras y cooperativas. La empresa durante el periodo ha vendido el 26,39 % proyecto Casales del Rio con recursos propios de los clientes y el 73.61 % con financiamiento y de igual comportamiento el proyecto Estancia del Rio 45,95 % y 54,05% respectivamente. En las escrituras públicas se hace constar la forma de pago, si es en efectivo, que declare que el dinero no proviene de actividades ilícitas y si son con instituciones financieras el nombre de la misma.

**Identificación del Auditor:**



Ing. Com. Gustavo León J.

**Licencia Profesional No. 8295**

**Dirección Domiciliaria:** CUENCA, Dir: Jorge Carrera A. 5 – 20 y José de la Cuadra

**Telefax:** 072806917.

**Email:** gusleon@etapanet.net