

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES:
A LOS SOCIOS DE INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA CONRIO CÍA. LTDA. , que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, estado de resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CONRIO CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados y flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera aplicables en el Ecuador (NIIF).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor, en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para emitir nuestra opinión.

Informe de los auditores independientes año anterior

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA CONRIO CÍA. LTDA., por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no fueron auditados.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía, en relación con los Estados Financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas y prácticas contables establecidas en el Ecuador y por el control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados de la Administración gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Empresa.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión o elusión del control interno.*
- ✓ Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.*
- ✓ Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la Administración.*
- ✓ Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre lo apropiado del uso, por parte de la Administración, de las bases contables del negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una*

incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- ✓ *Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera tal que expresen una presentación razonable.*
- ✓ *Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía, con otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos identificados, incluyendo las deficiencias en el control interno que identificamos durante nuestra la auditoría si las hubiere.*

Otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre: recomendaciones a la estructura del Control Interno, y cumplimiento de las Obligaciones Tributarias, Cumplimiento sobre las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos, por el ejercicio económico 2018, se emite por separado.



Dra. Lina Miriam Vega
AUDITORA EXTERNA
SCVS-RNAE No.1031

Loja, 10 de marzo de 2019

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

Nota 1.**BASE LEGAL:****Constitución**

INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA., es una empresa jurídica de derecho privado con fines de lucro, su actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Se constituye mediante escritura pública ante el Doctor Galo Castro Muñoz en la Notaria Quinta del cantón Loja, el catorce de octubre del dos mil dos, con resolución de aprobación Nro. 02-C-D1144 de fecha cinco de diciembre de dos mil dos. Su duración es de 40 años a partir de la fecha de su inscripción.

Capital Social

El Capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2018 de INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA., asciende a \$ 40.000,00 (CUARENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA), distribuido de la siguiente manera:

CAPITAL SOCIAL

Nº	IDENTIFICACION	NOMBRE	CAPITAL
1	1100434610	Eguiguren Valdivieso Claudio	10.000,00
3	1101448213	Proaño Molina Sixto Fernando	10.000,00
4	1102017090	Valdivieso Arias Daniel Eduardo	10.000,00
5	1100865896	Valdivieso Burneo Juan Carlos	10.000,00
		CAPITAL SUSCRITO	40.000,00

OBJETO SOCIAL:

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.

DOMICILIO TRIBUTARIO

INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA., con registro único de contribuyentes No. 1191709590001, domicilio en el cantón y provincia de Loja en la calle José Antonio Eguiguren N° 17-54 intersección Lauro Guerrero y Manuel Agustín Aguirre, Célica, Teléf.: 072586100, su Representante Legal la señora Janet Rodríguez Riofrío, la Contadora Dra. Ondina Paola Espejo Bravo.

PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRACTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Nota 2.

Bases de presentación:

Los Estados Financieros de la INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigentes en el país.

La preparación de los Estados Financieros bajo Normas de Información Financiera exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables, las que la sustenta en políticas contables, emitidas por la gerencia de la Empresa.

Moneda funcional y presentación

La información financiera se presente en dólares de Norteamérica moneda de circulación en el Ecuador.

Efectivo y sus equivalentes.-

Son inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, por lo tanto su riesgo de cambio en su valor es mínimo.

Los equivalentes en efectivo en el presente periodo cumplen compromisos de pago a corto plazo.

Activos Financieros

Reconocimiento y medición inicial. Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos, cuentas por cobrar, e inversiones mantenidas hasta su vencimiento.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con cobros fijos y determinados que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía mantiene en esta categoría: cuentas por cobrar comerciales, producto de mercadeo de productos de primera necesidad.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier provisión por desvalorización o deterioro.

Al finalizar cada período la Compañía realiza un análisis y emite una calificación sobre cada cliente que mantenga una antigüedad superior a los 60 días.

Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando:

- Ha expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Transferidos los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un

tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;

- Cuando transferidos sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo ;o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Deterioro de los activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo.

Propiedad, planta y equipos (NIC16)

La propiedad, planta y equipo se registran al costo y, se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor. El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y, en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un período sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

Reconocimiento:

Para ser reconocido como activo, propiedad planta y equipo se verifica que cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que sea controlado por la empresa;
- b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el activo;

- c) El costo del activo puede medirse con fiabilidad;
- d) Que sea tangible; y,
- e) Se esperan que el bien se utilice por más de un período.

Se reconocerá como Propiedad Planta y Equipo a los activos que cumpla con las condiciones de activo y que su valor sea mayor a los doscientos dólares, caso contrario los valores inferiores a este monto se registrarán como gasto.

Los elementos de propiedad, planta y equipo están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir al grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren.

Es responsabilidad del Departamento de Contable financiero conciliar los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

Depreciación:

La depreciación de la propiedad planta y equipo se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*.

Se debe llevar un registro de cálculo de la depreciación, y en caso de la existencia de activos entregados en garantía se llevara un registro identificando a quien, el contrato suscrito, y el tiempo que se encuentre el activo en garantía.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Revelaciones

Se dejará revelado al final de cada ejercicio económico:

- El método de la depreciación;
- El valor de la vida útil;
- EL importe bruto en libros;
- Depreciación acumulada;
- Perdidas por deterioro;

Revelar si existen activos totalmente depreciados que se encuentran ya dados de baja.

El tratamiento de Propiedad, planta y equipo se rige por la NIC 16.

Cuentas y Documentos por pagar

Reconocimiento:

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto las cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado.

Revelaciones:

Se dejará constancia de la naturaleza de la cuenta y la política contable, además, se revelara si la compañía tiene demandas y en que instancia se encuentra.

Ingresos - Son reconocidos de la siguiente manera:

Venta de bienes - Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.

Gastos de Ventas, Administración, Financieros y otros

Se registran por compra de bienes/servicios no producidos por la Sociedad, tales como: Sueldos y salarios, mantenimiento y reparaciones, arrendamientos operativos, comisiones, combustible, lubricantes, seguros y reaseguros, y otros gastos como autoconsumos.

Gastos Operativos

Se constituyen principalmente por compras y costo de ventas.

Beneficios a empleados

Los beneficios a empleados de corto plazo corresponden principalmente a:

Participación a trabajadores

La Empresa reconoce como pasivo y gasto la participación laboral correspondiente a los empleados, la que se calcula el 15% sobre la utilidad contable determinada de acuerdo con el código del trabajo y, normas tributarias vigentes.

Décimo tercera y décimo cuarta remuneración

Se provisionan y pago se realizan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Jubilación patronal y desahucio

Obligaciones por beneficios post empleo y terminación

La NIC 19 "Beneficios a los Empleados" El costo de proveer beneficios bajo los planes de beneficios definidos.

El pasivo por beneficios a los empleados representa el valor presente de las obligaciones, las cuales son descontadas de acuerdo a valorizaciones realizadas por un actuario independiente. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el estado de resultados.

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, usando el método de unidad de crédito proyectado.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al plazo que caracteriza la reserva para obligaciones por beneficios post empleo, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes.

El efecto positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registran directamente a resultados.

Período de presentación:

Los estados financieros básicos se preparan anualmente con la información comprendida entre el 1ro de enero al 31 de diciembre de cada año. Bajo el Sistema Informático Visual Fac.

Empresa en Marcha

Los Activos de la Compañía están en capacidad de cubrir sus pasivos en el ejercicio económico a corto plazo, sin embargo se debe operar con un presupuesto, levantar indicadores mensuales, y analizar el flujo de efectivo así como observar las recomendaciones efectuadas, a fin de reforzar los controles internos existentes, y de esta manera garantizar la sostenibilidad en el largo plazo.

Estimaciones

La elaboración de Estados Financieros, requieren que la administración de la Compañía realice cálculos que modifican los saldos del balance como: depreciaciones, jubilaciones, provisiones, aplicación de nuevas Normas Internacionales de Información Financiera.

Libro sociales

Los documentos que conforman los libros sociales de la compañía son:

- Convocatorias
- Libro de actas
- Expedientes de juntas
- Libro de socios y participaciones
- Talonario

Gastos Operativos

Se constituyen principalmente por compras y costo de ventas, han sido clasificados de acuerdo a su naturaleza y función a sus gastos.

Gastos de Ventas, Administración, Financieros y otros

Se registran por compra de bienes/servicios no producidos por la Sociedad, tales como: Sueldos y salarios, mantenimiento y reparaciones, arrendamientos operativos, comisiones, combustible, lubricantes, seguros y reaseguros, y otros gastos como autoconsumos.

Impuesto a la Renta

Registra la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuestos Corrientes y Diferidos

Estos impuestos deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio

Juntas de socios

JUNTAS GENERALES	N°
05-marzo-2018	1
13-agosto-2018	1

Las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias deben ajustarse a la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SCV-DNCDN-14-014, publicada en el Registro Oficial 371 del 10 de noviembre de 2014. Vigente.

Seguimiento de recomendaciones

El periodo enero diciembre de 2017, no se elaboro la auditoría externa.

Procesos Judiciales Pendientes

De la información otorgada por la se desprende que no existen procesos judiciales en el ejercicio fiscal 2018.

Situación laboral.

En el presente periodo se verifica que no ha ingresado personal y ha salido una persona a la cual se le hizo la correspondiente Acta de Finiquito.

SALIDA DE PERSONAL

Nº	IDENTIFICACION	NOMBRE	FECHA ENTRADA	FECHA SALIDA
01	1103393623	Ondina Paola Espejo Bravo	22-mayo-2006	12-abril-2018

ACTIVO**Nota 3.****EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL EFFECTIVO****\$ 81.179,94**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
1010101002	Caja Chica	200,00
1010102001	Banco de Loja Cta. Cte. # 290065864	78.429,62
1010102002	Banco del Austro # 0011055354	1.432,27
1010102003	Coop. Fortuna Cta. Aho. # 44010100129	468,65
1010102005	Mutualista Pichincha - # 20037365-5	648,99

COMENTARIO:

Son recursos que mantiene la Compañía a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes de disponibilidad inmediata, se mantienen

en instituciones financieras; su procedencia es producto de actividades relacionadas al giro del negocio. Se ha conciliado el saldo con la certificación bancaria al 31 de diciembre 2018 de las diferentes entidades financieras donde la Compañía mantiene cuentas. La Caja Chica se encuentra bajo la custodia de la secretaria de la empresa. No se existe normativa para el manejo del Fondo de Caja Chica.

Nota 4.**ACTIVOS FINANCIEROS****\$ 1.496,22**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
1010203	ACTIVOS FINANCIEROS	
1010203003	Coop. Fortuna / Certificado de Ahorro	1496,22
101020501	CUENTAS POR COBRAR VARIOS	
101020501008	Depósito Garantía - Dr. Rubén Ortega	350,00

COMENTARIO

Un instrumento financiero otorga al comprador el derecho a recibir ingresos futuros por parte del vendedor, como una forma de financiación de su actividad económica (generando un compromiso con la empresa).

Nota 5.**INVENTARIOS****\$ 145.173,19**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
1010302	INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	
101030202	PROYECTO VILANOVA	
10103020201001	Lote de Terreno	260.792,20
10103020201002	Gastos Judiciales Compra	3.313,37
10103020202	PLANIFICACIÓN CONJUNTO VILANOVA	

10103020202002	Topografía - Conjunto Vilanova	336,00
10103020202003	Estudio de Suelos	6.402,25
10103020202004	Diseño Arquitectónico	3.420,00
10103020202005	Materiales Urbanización	757,88
10103020202006	Impuestos, Tasas y Contribuciones	144,35
10103020203	COSTO DE VENTAS URB. VILANOVA	
10103020203001	Costo de Venta	-129.992,86

COMENTARIO

En este rubro se agrupan las cuentas que son cargadas a los proyectos, en los mismos se registran los gastos incurridos para el proyecto.

Nota 6.**SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS****\$ 10.106,50**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
10205001	Ref. Fte. Impuesto Renta	13,26
10205002	Anticipos Impuesto a la Renta	10.093,24

COMENTARIO:

Las cuentas agrupadas en los Servicios y Otros pagos anticipados constituyen Crédito Tributario de la Empresa (Renta), es el valor que se mantiene a favor y que corresponde al Anticipo del Impuesto a la renta.

Nota 7.**ACTIVO NO CORRIENTE:**

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**\$ 7.610,23**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
10201001	Muebles y Enseres	3.586,04
10201002	Equipos de Oficina	1.491,39
10201004	Maquinaria y Herramientas	3.494,00
10201006	Equipo de Computación y Software	5.677,82
1020112001	Dep. Acum. Muebles y Enseres	-1.302,03
1020112002	Dep. Acum. Equipos de Oficina	-716,45
1020112006	Dep. Acum. Maquinaria y Herramienta	-743,08
1020112007	Dep. Acum. Equipo de Computación	-3.877,46

COMENTARIO:

La cuenta propiedad, planta y equipo, se valorizan inicialmente a su precio de adquisición, sumándose cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso. Se contabilizan al costo menos la depreciación acumulada, se observa el método de línea recta y se considera los porcentajes de depreciación establecidos por el reglamento a la LRTI. , se evidencio que varios activos no se encuentran codificados. La depreciación de los activos fijos se realiza de acuerdo a la naturaleza de los bienes, la duración de su vida útil y la técnica contable y no supera los porcentajes establecidos en el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno LORTI.

Nota 8.**PASIVO CORRIENTE****CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR****\$ 1.000,00**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
20103 2010301008	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES Cuentas por Pagar - Const. Corblanco	1.000,00

COMENTARIO:

Un pasivo financiero se reconoce cuando existe la probabilidad de cualquier beneficio futuro asociado con las actividades del negocio, es el caso de pasivos que ameritan erogaciones de efectivo, los que se miden con fiabilidad, al 31 de diciembre de 2018 estas obligaciones ascienden a \$ 1.000,00, monto que se relaciona con obligaciones contraídas con la Constructora Corblanco.

Nota9.**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES****\$ 220.188.88**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
2010703	Con el IESS - Aporte Individual por Pagar	19,56
2010706	Dividendos por Pagar	220.169,32

COMENTARIO:

En este rubro se agrupa las obligaciones con el IESS, que se cancelan en el siguiente mes.

Se verifica que existen valores por Dividendos por Pagar (\$ 220.169,32) que se arrastra de ejercicios anteriores.

Nota 10.**PASIVO NO CORRIENTE****CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR \$ 20.000,00**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
2020201	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES	
2020201003	CxP Ing. Fernando Proaño Molina	5.000,00
2020201006	CxP Ing. Juan Carlos Valdivieso	5.000,00
2020201007	CxP Ing. Daniel Valdivieso	5.000,00
2020201008	CxP Ing. Claudio Eguiguren	5.000,00

COMENTARIO:

Bajo este componente se registran los valores prestados por los socios con el objeto de inyectar fondos disponibles para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Nota 11.**PATRIMONIO NETO \$ 4.726,79****COMENTARIO:**

El patrimonio neto, o fondos propios, constituyen parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos los pasivos. INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2018, mantiene el siguiente patrimonio:

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
30101	CAPITAL SUSCRITO	
30101002	Ing. Daniel Valdivieso Arias	10.000,00
30101004	Ing. Claudio Eguiguren Valdivieso	10.000,00
30101005	Ing. Juan Carlos Valdivieso Burneo	10.000,00
30101007	Ing. Fernando Proaño Molina	10.000,00
304	RESERVAS	
30401	Reserva Legal	12.510,44
30402	Reserva Facultativa	3.864,28
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	
30702	Pérdidas y Ganancias del período	-51.647,93

La reserva legal se la calcula de conformidad a lo establecido en la ley para las Compañías de responsabilidad limitada en cada periodo económico, para lo cual segregará de las utilidades líquidas el 5%. Con lo cual se formará un fondo de reserva hasta que alcance al menos el 20% del capital social.

La Compañía al 31 de diciembre del 2018 a cubierto el monto \$ 12.510,44 que corresponde a más del 20% del capital social.

La reserva facultativa, alcanza al monto de \$ 3.864,28 en el periodo auditado.

El Resultado del Ejercicio asciende a la pérdida de \$ 51.647,93, como resultado de las ventas nulas del periodo, situación de ubica a la Compañía en causal de disolución por sobrepasar el 50% del Capital y Reservas.

Nota.- 12

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS **\$ 125.817,31**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
4101	VENTA DE BIENES	
410101	Venta de Lotes y Casas IVA 0%	123.202,80
410602	INTERESES FINANCIEROS	
41060201	Intereses Bancarios	2.614,51

COMENTARIO:

La venta o ingreso reflejado en el balance auditado, es como resultado de los valores ingresados a la Cta. Cte. Bco. Loja N° 2900658644 por el monto de USD 123.202,80 por la Escritura Pública Resciliatoria de compra venta de terrenos en la urbanización Vilanova, dada a Luis Alfonso Jaramillo, Blanca Antonieta Castro Shingre, Jose Vicente Zhingre Rivera y Albertina Amay Villa.

Siendo necesario revelar que durante el ejercicio fiscal la Compañía no tuvo negociaciones de ningún bien inmueble, únicamente el trámite de Resciliación de terrenos, por el cual se emitió el respectivo comprobante de venta N° 001-002-1 por el monto de USD 123.202,80.

Se refleja el monto de USD 2,35 por intereses ganados durante el ejercicio fiscal 2018.

Nota N°13**COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION****USD 129.992,86**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
51	COSTOS DE VENTA PRODUCCIÓN	
510106005	Costo de Venta Urb. Vilanova	129.992,86

COMENTARIO

Conforme a lo expuesto en párrafos anteriores, la Compañía en el periodo auditado no tuvo ventas a excepción del ingreso por el trámite de Resciliación de terrenos en la urbanización Vilanova, producto de ello los Costos de Venta de Producción registrados contablemente constituyen los gastos de bienes y/o servicios cargados proporcionalmente en el costo de los terrenos, el mismo que asciende al monto de \$ 129.992,86

Nota.- 14

GASTOS **\$ 44.860,22**

COMENTARIO:

La Compañía presenta un desglose de gastos, utilizando una clasificación basada en la naturaleza y función de los gastos dentro de la Empresa, lo que proporciona una información fiable y más relevante. Los gastos más significativos dentro de este componente son los Sueldos y Salarios con un 15,62 %, y el rubro de Gastos Judiciales en un porcentaje significativo de 30,75 % por el trámite de judicial de Resciliación de terrenos.

En el mes de Abril/18, se emite una Acta de Finiquito como consecuencia de la terminación laboral por despido intempestivo de una trabajadora, por lo que se cancelo USD 18.511,57, hechos narrados que dan lugar a un impacto desfavorable por el incremento de gastos que se refleja en la pérdida expresada en los estados financieros del periodo.

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-DIC-2018
520101	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	
520101001	Sueldos	7.009,10
520101002	Décimo Tercer Sueldo	584,09
520101003	Décimo Cuarto Sueldo	353,92
520101004	Vacaciones	230,89
520101006	Bonificaciones	3.294,50
520101007	Indemnizaciones por despido	15.021,02
520102	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	
520102001	Fondos de Reserva	451,59
520102002	Aporte Patronal	1.303,48
520116	GASTOS DE GESTIÓN	
520116003	Gastos Judiciales	13.798,40
520118	Servicios Básicos	452,03
520119	Notarios y Registradores de la Propiedad	588,81
520121	DEPRECIACIONES	
520121003	Gasto Dep. Equipo de Computación	132,50
5202	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	
520220	Tasas, Patente y Contribuciones	1.270,09
5203	GASTOS FINANCIEROS	
520301001	Intereses Bancarios	23,16
520301002	Comisiones Bancarias	90,66
5204	OTROS GASTOS	
52040202	Gastos No Deducibles del año	255,98

Nota 15.**COMENTARIO****Estado de Flujo de efectivo:**

El Estado de Flujo del efectivo provee información importante para los administradores del negocio y permite determinar la salida de recursos en un momento determinado, así como nos permite realizar un análisis proyectivo para sustentar la toma de decisiones en las actividades financieras, operacionales, administrativas y comerciales.

Independientemente de la actividad que se realice, es indispensable contar con información financiera confiable, una de ellas es la que proporciona el Estado de Flujos de Efectivo, mediante el cual valoramos entradas y salidas de efectivo por actividades de operación, inversión y financiamiento, lo que servirá a los administradores conocer su situación financiera, de allí la importancia que se cuente con esta herramienta mes a mes.

Nota 16.

HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

COMENTARIO:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los Estados Financieros no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre las cifras de los estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Nota 17.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

COMENTARIO:

Los Estados Financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la gerencia y a su criterio no existirán objeciones para la aprobación de los socios, una vez que se realice la junta general de socios.



Dra. Lina Miriam Vega
AUDITORA EXTERNA
SCVS-RNAE N° 1031