

**DA VIVIENDA CONSTRUCCIONES
DAVIVCONS CIA. LTDA.**

DICTAMEN DE AUDITOR INDEPENDIENTE

**ESTADOS FINANCIEROS
AÑO ECONÓMICO 2013**

CONSULFINCO CIA. LTDA. - AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

Darwin Jaramillo G.
DIRECTOR AUDITORIA



DICTAMEN DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A Los señores Socios y Directorio de **DA VIVIENDA CONSTRUCCIONES DAVIVCONS CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **DA VIVIENDA CONSTRUCCIONES DAVIVCONS CIA. LTDA.**, que comprenden El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2013, el Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo por el año que termino en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoria NIAA's. Desarrollamos nuestra auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como se planee y ejecute la auditoria para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de exposiciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoria implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoria seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de exposición errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraudes o errores. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros presentados por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias, pero con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoria también incluye el análisis de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoria.



4. Opinión

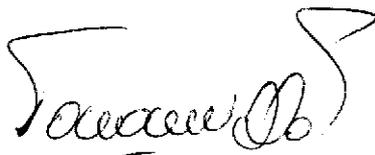
En nuestra opinión, los estados financieros se **presentan razonablemente, respecto de todo lo importante**, la posición financiera de **DA VIVIENDA CONSTRUCCIONES DAVIVCONS CIA. LTDA.** Al 31 de diciembre de 2013, así como su desempeño financiero, sus flujos de efectivo y cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's.

5. El presente informe se emite exclusivamente para información y uso por parte de los señores Socios de **DA VIVIENDA CONSTRUCCIONES DAVIVCONS CIA. LTDA.**, y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, en cumplimiento de las disposiciones legales emitidas por este Organismo de Control, mediante Resolución N° 03.Q.ICI.002, y Ley de Compañías, y no debe ser usado para otros propósitos.

6. Informe de Cumplimiento Tributario

La Resolución SRI 0898 publicada en el suplemento del R.O. 484 de diciembre 31 de 2001, dispone la obligatoriedad de emitir un Informe de Cumplimiento Tributario por parte de los auditores externos con corte al 31 de diciembre de 2014. Este informe será presentado por separado hasta julio 31 del 2015, de manera conjunta con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas SRI que preparará el contribuyente. Los anexos e informe de cumplimiento tributario mencionados podrían presentar discrepancia con los valores de impuestos por pagar presentados en los estados financieros a consecuencia de la respectiva conciliación.

Cuenca, 28 de Abril de 2015.



Darwin Jaramillo G.
SOCIO CONSULFINCO CIA. LTDA.

CONSULFINCO

CONSULTORES AUDITORES INDEPENDIENTES

CONSULFINCO CIA. LTDA.
REGISTRO NACIONAL DE FIRMAS AUDITORAS
SC-RNAE-855





NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

NOTA N° 01

DISPOSICIONES LEGALES.

COMPAÑIA DA VIVIENDA CONSTRUCCIONES DAVIVCONS CIA. LTDA., la constitución fue el 17 de febrero de 2010 ante el Notario Público Noveno del Cantón Cuenca, doctor Eduardo Palacios Muñoz, aprobado su constitución por parte de la Intendencia de Compañías de Cuenca mediante RESOLUCION No. **SC.DIC.C.10.0142**, con fecha 23 de febrero de 2010 e inscrita en el Registro Mercantil de Cuenca repertorio con el No. 1.383 del 25 de febrero de 2010.

OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑIA

"COMPAÑIA DA VIVIENDA CONSTRUCCIONES DAVIVCONS CIA. LTDA., El objeto social de la compañía es la de Construcción de Inmuebles, villas, casas, edificios, Spas, locales comerciales, etc., mantenimiento y construcción de toda clase de inmuebles, importación de productos y maquinarias de afines al negocio de construcción, y comercialización de los mismos, tanto a nivel nacional como internacional, compra venta de inmuebles, sean en terrenos o con construcciones. Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley.

UBICACIÓN DE LA COMPAÑIA

COMPAÑIA DA VIVIENDA CONSTRUCCIONES DAVIVCONS CIA. LTDA., se encuentra ubicada en Cuenca calle Larga 1-235 y Miguel Ángel Estrella, teléfono 072840076

NOTA N° 02

BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes Estados Financieros de **DA VIVIENDA CONSTRUCCIONES DAVIVCONS CIA. LTDA.**, están presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting, Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador, además los mismos se encuentran de conformidad a lo prescrito en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Ley de Compañías y sus reglamentos, Código de Comercio, Código del Trabajo, Ley de seguridad social, Estatutos de la Empresa, entre otras.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.





Los estados financieros se encuentran presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base a los precios históricos en los que se encontraron en vigencia en las diferentes fechas en que se generaron las transacciones.

Se presentaran anualmente con la información generada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

Un resumen de las Principales Normas Internacionales de Contabilidad, Normas Internacionales de Información Financiera aplicadas por la empresa, y las disposiciones tributarias en el Ecuador, es el siguiente:

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables basadas en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A CONTINUACIÓN SE RESUMEN LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SEGUIDAS POR LA ENTIDAD EN LA PREPARACIÓN DE SUS ESTADOS FINANCIEROS:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO.- Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos; se encuentran debidamente segregados y pueden utilizarse en forma inmediata, sin que pese sobre ellos ningún gravamen o restricción.

INVERSIONES FINANCIERAS.- Se encuentra registrado debidamente diversificadas y controladas por la Administración y se mantiene bajo custodia física de la Administración.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- Las cuentas por cobrar se encuentran debidamente segregadas en función a su origen; así, clientes, empleados, tributos, otros.

INVENTARIOS.- Están valorizados al costo el cual se ha determinado sobre la base de valores de acumulación y se detalla:

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- Se contabiliza al costo de adquisición. La depreciación se ejecuta con el método "línea recta", aplicando los porcentajes de depreciación; y, su monto se registra con cargo a las operaciones del año:

Vehículos	5 años.
Muebles y enseres	10 años.
Maquinaria y equipo	10 años.
Equipo de oficina	10 años.
Equipos de computación	3 años.





PASIVOS.- Están Registrados, en las respectivas cuentas corrientes y no corrientes de acuerdo a su naturaleza y a las obligaciones de la Compañía en cumplimiento de Leyes Tributarias, de Seguridad Social, Laborales y Societarias.

TRIBUTACIÓN.- La Compañía está sujeta a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, la compañía distribuye el 15% de utilidades antes de impuesto a la renta.

IMPUESTO A LA RENTA.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades, la cual se puede disminuir al 12% cuando la utilidad es reinvertida mediante su capitalización.

SEGURIDAD SOCIAL.- De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Entidad ha efectuado aportaciones al IESS, han asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de fondo de reserva, y otros.

CAPITAL SOCIAL.- Son aportes realizados en especie o efectivo por Socios; que conforma las participaciones ordinarias y nominativas cada una con un costo de un dólar de Estados Unidos de Norte América.

RESERVAS.- Legal, de acuerdo a la Ley de Compañías se toma de la Utilidad anual, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

INGRESOS Y COSTOS POR VENTA.- Se registra sobre la base de emisión de facturas a los Clientes, y los costos reconocidos corresponden a compras de materiales debidamente facturados por parte de los proveedores, así como; los costos unitarios de terrenos.

INTERESES GANADOS.- Se lleva a resultados en base a su causación.

GASTOS DE OPERACIÓN Y COSTOS POR EJECUCION DE LAS OBRAS.- Los gastos de operación y costos de la obra se cargan a resultados del año y las obras que no son terminadas se consideran en proceso hasta su culminación.

PLAN DE CUENTAS: El Plan de Cuentas y sus Códigos revelan los movimientos de todas y cada una de las transacciones, con un ordenamiento de liquidez en el Activo, Pasivo y Patrimonio.

PROCESO CICLO CONTABLE.- Análisis; Registro; Control; Información; e, Interpretación.

REQUISITOS PARA TRANSACCIONES.- Documentación sustentadora original; La cuantificación monetaria; Reconocimiento de las transacciones; Cumplimiento de las disposiciones: administrativas, tributarias y otras legales; y, Partida doble.

DIARIZACIÓN Y MAYORIZACIÓN.- Resumen de las transacciones; Clasificación de las cuentas y terminología uniforme; Costo histórico; y, Consistencia.



BANCOS NACIONALES INVERSION

Bco. Del Austro

\$ 80.000.00

NOTA N° 04 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

EXIGIBLE	Año 2013	Año 2012	Variación
Cientes Locales	62,038.97	-	62,038.97
-Provision cuentas incobrables	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	900.00	1,431.39	-531.39
TOTAL:	62,938.97	1,431.39	61,507.58

Las cuentas y documentos por cobrar no producen intereses, está representando el 4.11 % del Activo total.

La compañía realiza el análisis de sus cuentas por cobrar determinando una cartera limpia y por ende no requiere establecer una provisión para incobrables.

NOTA N° 05 - INVENTARIOS

REALIZABLE	Año 2013	Año 2012	Variación
Construcciones en proceso	690.987,44	235.382,38	455.605,06
SUMA REALIZABLE:	690.987,44	235.382,38	455.605,06

- Constituye proyectos en proceso de construcción

NOTA N° 06 - PAGOS ANTICIPADOS

PAGOS ANTICIPADOS	Año 2013	Año 2012	Variación
Impuestos anticipados	38.930,86	49.744,36	- 10.813,50
SUMA REALIZABLE:	38.930,86	49.744,36	- 10.813,50

En el cuadro anterior se detalla, los derechos que posee la compañía por pagos anticipados y que corresponde a:

- Crédito tributario a favor de la empresa I.V.A. \$ 38.830.86

NOTA N° 07 - PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO



PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	Saldo al 31 de Diciembre de 2012	Adiciones	Ventas y/o Bajas	Saldo al 31 de Diciembre de 2013
Terrenos	591,703.90	182,500.00	-	774,203.90
Muebles y enseres	927.68	-	-	927.68
Equipo de computación	1,039.00	-	-	1,039.00
Vehículos, equipos de transporte y Equipo caminero	64,501.36	-	-	64,501.36
(Depreciación Acumulada)	-39,494.76	-13,339.34	-	-52,834.10
TOTAL:	618,677.18	169,160.66	-	787,837.84

En las propiedades planta y equipo se revela el registro de bienes que generan beneficios económicos a futuro; la empresa dispone de políticas contables que permiten una correcta identificación de bienes para su activación o registro en gasto.

NOTA N° 08 - OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	Año 2013	Año 2012	Variación
Otros activos financieros largo plazo	210.000,00	-	210.000,00
SUMA OTROS ACTIVOS:	210.000,00	-	210.000,00

Otros activos financieros se resumen como sigue:

- Inversiones Club Deportivo Cuenca \$ 60.000,00
- Compañía Ing. José Ochoa \$ 150.000,00

PASIVO \$ 1.408.024,13

NOTA N° 09 - PASIVO CORRIENTE

PASIVO CORRIENTE	Año 2013	Año 2012	Variación
Proveedores nacionales	84,411.37	160,334.31	- 75,922.94
Impuestos por pagar	4,680.55	4,791.64	- 111.09
Sueldos y Beneficios por pagar	13,064.21	9,912.37	3,151.84
Anticipo de clientes	222,451.51	190,215.52	32,235.99
Obligaciones Financieras	327,350.92	545,119.93	- 217,769.01
Cuentas por pagar socios	262,927.50	-	262,927.50
Impuesto a la renta por pagar	3,404.70	-	3,404.70
Participación para trabajadores	14,248.82	-	14,248.82
SUMA PASIVO CORRIENTE:	932,539.58	910,373.77	22,165.81

NOTA N° 10 - PASIVO NO CORRIENTE





PASIVO LARGO PLAZO	Año 2013	Año 2012	Variación
Prestamo de socios	440,484.55	440,484.55	-
TOTAL:	440,484.55	440,484.55	-

La compañía mantiene obligaciones a largo plazo con los socios, estas obligaciones no generan intereses.

NOTA N° 11 - PATRIMONIO \$ 184.542,89

PATRIMONIO	Año 2013	Año 2012	Variación
Capital Social	10,000.00	10,000.00	-
Reservas	3,903.54	1,114.15	2,789.39
Aporte para futura capitalizacion	-	-	-
Resultados Acumulados de ejercicios anteriores	108,213.65	55,215.32	52,998.33
Resultados del Periodo	62,425.70	78,365.98	-15,940.28
SUMA PATRIMONIO:	184,542.89	144,695.45	39,847.44

Es el grupo de financiamiento de la empresa integrado por obligaciones no exigibles patrimoniales, pero liquidables a la finalización de la vida contemplada en la escritura de constitución de la compañía; el patrimonio y su composición se revelan de acuerdo con los registros contables.

Conformación del Capital Social:

Larriva León Alejandro José	\$ 3.000,00
Larriva Salas Hugo Santiago	\$ 3.000,00
Lituma Noblecilla José Luis	\$ 250,00
Lituma Noblecilla Pablo Eugenio	\$ 250,00
Lituma Ordoñez Eugenio de Jesús	\$ 3.500,00

NOTA N° 12 - ESTADO DE RESULTADOS.

COMPARACION RESULTADOS	Año 2013
INGRESOS OPERACIONALES	2,027,298.62
GASTOS OPERACIONALES	-1,932,306.52
UTILIDAD NETA EN OPERACIÓN:	94,992.10
INGRESOS NO OPERACIONALES	-
GASTOS NO OPERACIONALES	-
UTILIDAD NO OPERACIONAL:	-
UTILIDAD/PERDIDA AÑO ECONOMICO:	94,992.10

Los Ingresos, provienen del cumplimiento del objeto de la Compañía. Los gastos, se acumulan por los costos de las mercaderías y los gastos operacionales que se realizan.



NOTA N° 13

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, ENTREGADOS POR LA ADMINISTRACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Las Notas a los Estados Financieros emitidos por la Administración, están ceñidos a nuestros papeles de trabajo y se emiten en atención a las Normas Internacionales de Información Financiera.

En nuestra opinión, sustenta la racionalidad contable de sus saldos.

HECHOS POSTERIORES

De nuestros análisis posteriores “no hemos identificado eventos que pudieran afectar a los Estados Financieros”, desde la fecha de cierre del ejercicio económico hasta la fecha de nuestro dictamen.

COMENTARIOS SOBRE LAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS DE LA PREVENCION CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.

De acuerdo a la nueva normativa, la compañía por su objeto social debe sujetarse a las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos contenidas en la Resolución SC.DSC.G.12.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de octubre 30 de 2013. La compañía durante el ejercicio 2013 no ha cumplido con esta disposición hasta el cierre de nuestra revisión.

Por otro lado la Superintendencia de Compañías según la normativa vigente es la que calificara el Oficial de Cumplimiento, designación que no podrá recaer ni en el Auditor, Contador o Comisario de la compañía, por lo tanto se deberá tener presente este aspecto para capacitar y prepara al Oficial de Cumplimiento en atención a las nuevas normas. La compañía no ha nombrado a su respectivo oficial de cumplimiento y no se ha cumplido con la normativa vigente.

INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

De acuerdo con la Resolución SRI N° 0898 publicada en el suplemento del R.O. 484 de diciembre 31 de 2001, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, al 31 De diciembre de 2013, será presentado extemporáneo por cuanto la firma fue contratada con posterioridad a las fechas de presentación según las disposiciones legales, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que preparará el contribuyente; consecuentemente la provisión del impuesto a la renta presentada en los estados financieros adjuntos y otras obligaciones tributarias, podrían tener modificación como resultado de la conciliación tributaria.

