

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General
De Socios de la Compañía
DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Cuenca, 20 de marzo de 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del año 2019 y el correspondiente estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2019 así como el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, están de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF y NIC).

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a la normativa vigente y las exigencias de los entes de control del país.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de opinión al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, es nuestra responsabilidad leer la otra información; y, al hacerlo, considerar si esta es



Rodrigo Palacios y Jacinto Flores Telf: 2811411/098421520 Email: djaramillo@consulfinco.com

www.consulfinco.com

materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. La presente auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y declaramos además que somos independientes de la Compañía **DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**, de acuerdo con el Código de Ética Profesional (Código IESBA) cumpliendo con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos, lo cual nos ha permitido ir planificando y ejecutando la auditoría con el fin de obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes. La auditoría comprendió la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros.

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 tomó en consideración el control interno de la Compañía que le fue relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del 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 administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido fue suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.



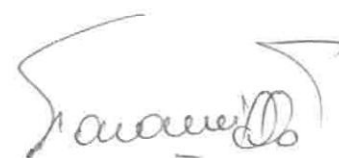
Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros

La Administración de Compañía **DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con características propias de la compañía. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento y utilizando la base contable de empresa en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar la compañía o cesar operaciones, o bien no exista una alternativa realista. Los responsables del gobierno de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

CONSULFINCO

CONSULTORES AUDITORES INDEPENDIENTES

CONSULFINCO CIA. LTDA.
Registro Nacional de Firmas Auditoras
Externas RNAE No. 855



Darwin Jaramillo Granda, MBA
Representante Legal



DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Cortado al 31 de diciembre de 2019
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Notas	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual
ACTIVO							
Efectivo y Equivalente de Efectivo	Nota 3	13.682,37		4.100,78		-9.581,59	-70,03%
Activos Financieros	Nota 4	487.902,03		616.998,49		129.096,46	26,46%
Inventarios	Nota 5	26.152,01		321.407,59		295.255,59	1129,00%
Anticipos a Proveedores	Nota 6	286.998,82		354.255,12		67.256,30	23,43%
Credito Tributario a Favor de la Empresa	Nota 7	204.674,53		206.038,49		1.363,96	0,67%
ACTIVOS CORRIENTES		\$ 1.019.409,76	44,67%	\$ 1.502.800,47	54,35%	\$ 483.390,72	47,42%
Propiedad, Planta y Equipo	Nota 8	1.262.487,64		1.262.487,64		-	0,00%
ACTIVOS NO CORRIENTES		\$ 1.262.487,64	55,33%	\$ 1.262.487,64	45,65%	\$ -	0,00%
TOTAL ACTIVOS		\$ 2.281.897,40	100,00%	\$ 2.765.288,11	100,00%	\$ 483.390,72	21,18%
PASIVO							
Documentos y Cuentas por Pagar	Nota 9	582.093,91		1.131.755,12		549.661,21	94,43%
Obligaciones Financieras	Nota 10	15.941,68		17.101,14		1.159,46	7,27%
Otras Obligaciones Corrientes	Nota 11	29.295,52		45.712,69		16.417,17	56,04%
Anticipos de Clientes	Nota 12	576.400,94		351.627,28		-224.773,66	-39,00%
PASIVOS CORRIENTES		\$ 1.203.732,05		\$ 1.546.196,23		\$ 342.464,18	28,45%
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	Nota 13	778.721,42		913.041,69		134.320,27	17,25%
PASIVOS NO CORRIENTES		\$ 778.721,42		\$ 913.041,69		\$ 134.320,27	17,25%
TOTAL PASIVOS		\$ 1.982.453,47	86,88%	\$ 2.459.237,92	88,93%	\$ 476.784,45	24,05%
Capital Social		10.000,00		10.000,00		-	0,00%
Reservas		12.732,26		12.732,26		-	0,00%
Resultados Acumulados		248.409,46		262.645,22		14.235,76	5,73%
Resultados del Ejercicio		28.302,21		20.672,71		-7.629,50	-26,96%
TOTAL PATRIMONIO	Nota 14	\$ 299.443,93	13,12%	\$ 306.050,19	11,07%	\$ 6.606,26	2,21%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 2.281.897,40	100,00%	\$ 2.765.288,11	100,00%	\$ 483.390,71	21,18%

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Notas	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual
INGRESOS							
Venta de Bienes		767.250,00	100,00%	587.690,46	99,95%		
Intereses Bancarios		5,41	0,00%	311,97	0,05%		
TOTAL INGRESOS	Nota 15	\$ 767.255,41	100,00%	\$ 588.002,43	100,00%	\$ -179.252,98	-23,36%
COSTO DE VENTA		\$ 544.759,01	71,00%	\$ 420.233,58	71,47%	\$ -124.525,44	-22,86%
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		\$ 222.496,40	29,00%	\$ 167.768,85	28,53%	\$ -54.727,54	-24,60%
GASTOS							
Gastos de Administración		152.409,83		82.989,53			
Gastos Financieros		20.152,49		33.019,22			
Gastos no deducibles		21.631,87		31.087,39			
TOTAL GENERAL DE GASTOS	Nota 16	\$ 194.194,19	25,31%	\$ 147.096,14	25,02%	\$ -47.098,05	-24,25%
RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTES DE 15% P.T E I.R.		\$ 28.302,21	3,69%	\$ 20.672,71	3,52%	\$ -7.629,49	-26,96%
Participación a Trabajadores 15%		4.245,33		3.100,91			
Utilidad Luego de P.T.		24.056,88		17.571,81			
Gastos no Deducibles		20.584,56		31.087,39			
Deducciones Adicionales		-		40.743,72			
BASE IMPONIBLE CALCULO DEL I.R.		\$ 44.641,44		\$ 7.915,48			
IMPUESTO A LA RENTA		9.821,12		1.741,40			
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA		8.958,49		10.322,43			
UTILIDAD LUEGO DE 15% P.T. E I.R.		\$ 14.235,76		\$ 7.249,38			
Reserva Legal 5%		711,79		362,47			
UTILIDAD A DISPOSICION DE LOS ACCIONISTAS		\$ 13.523,97		\$ 15.467,93			

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019
Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Año 2018	Año 2019
INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIOS	\$ 9,719,78	\$ -9,581,59
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 100,891,13	\$ -129,835,41
Clases de cobros por actividades de operación	<u>\$ 1,043,232,72</u>	<u>\$ 233,820,34</u>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1,043,232,72	233,820,34
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos por actividades de operación	\$ -913,015,31	\$ -330,749,84
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y prestación de servicios	-669,324,62	-312,104,35
Pago a y por cuenta de los empleados	-197,554,03	-18,645,49
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-46,136,66	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses pagados	-19,935,86	-29,461,21
Intereses recibidos	5,41	311,97
Impuesto a las ganancias pagadas	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-9,395,83	-3,756,67
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION	\$ -	\$ -
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	\$ -91,171,35	\$ 120,253,82
Financiamiento por préstamos a largo plazo	43,489,29	151,050,69
Pagos de préstamos	-122,538,88	-16,730,42
Dividendos pagados	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-12,121,76	-14,066,45
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIOS SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ -	\$ -
Efectos de la variacion en la tasa de cambios sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9,719,78	-9,581,59
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	3,962,59	13,682,37
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	13,682,37	4,100,78
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	28,302,21	20,672,71
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	\$ -	\$ -
Ajustes por gastos de depreciacion y amortizacion	-	-
Ajuste por gastos en provisiones	-	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-	-
Ajuste por gasto por participacion a trabajadores	-	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	\$ 72,588,92	\$ -150,508,13
(Incremento) disminucion en cuentas de clientes	-195,251,42	-129,096,46
(Incremento) disminucion en otras cuentas por cobrar	-	-
(Incremento) disminucion en anticipos de proveedores	-18,007,29	-67,256,30
(Incremento) disminucion en inventarios	294,459,75	-295,255,59
(Incremento) en otros activos	-8,950,49	-1,363,96
Incremento (disminucion) en cuentas por pagar comerciales	-130,104,34	549,661,21
Incremento (disminucion) en otras cuentas por pagar	-	-
Incremento (disminucion) en beneficios empleados	-75,817,45	18,047,08
Incremento (disminucion) en anticipos de clientes	176,774,39	-224,773,66
Incremento (disminucion) en otros pasivos	29,573,77	-470,45
Flujo de Efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ 100,891,13	\$ -129,835,41

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Cortado al 31 de diciembre de 2019

Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(-) PERDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION NIIF POR PRIMERA VEZ	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	10.000,00	12.732,26	269.757,93	-21.348,47	-	28.302,21	299.443,93
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	14.235,76	-	-	-28.302,21	-14.066,45
Realización de la Reserva por Valuación de PPyE	-	-	-	-	-	-	-
Otros Cambios	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	20.672,71	20.672,71
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	10.000,00	12.732,26	283.993,69	-21.348,47	-	20.672,71	306.050,19

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

1. OPERACIONES:

a. Disposiciones legales

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA., fue constituida el 17 de febrero de 2010 ante el Notario Público Noveno del Cantón Cuenca, doctor Eduardo Palacios Muñoz, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante la resolución No. SC.DIC.C.10.0142 de 23 febrero de 2010. Mediante resolución No. SCVS.IRC.16.00087 de 03 de marzo de 2016 se procede al cambio de denominación pasando de **DA VIVIENDA CONSTRUCCIONES DAVIVCONS CIA. LTDA.** a la actual **DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

a. Bases de preparación de estados financieros: Los presentes Estados Financieros de DARVIVCONS CONSTRUCCIONES 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 de Régimen Tributarios Interno (Art 19), Ley de Compañías y sus reglamentos, Código de Comercio, Código de Trabajo, 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 presentarán anualmente con la información generada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

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:

MARCO CONCEPTUAL

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF). - Son Normas e Interpretaciones adaptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC), estas normas comprenden lo siguiente:

- (a) Normas Internacionales de Información Financiera
- (b) Normas Internacionales de Contabilidad; y
- (c) Las interpretaciones originadas por el Comité de Interpretaciones Internacionales de Información Financiera (IFRIC) a las antiguas Interpretaciones (SIC)

OBJETIVO. - En la actualidad existen cinco aspectos fundamentales que los mercados de capital, la globalización de información financiera y la ingeniería de la presentación de los estados financieros, están solicitando a los responsables de toma de decisiones en las Compañías, con respecto a las NIIF.

El objetivo principal de las NIIF es la obtención de una similitud en la Información Financiera por la globalización de la economía mundial, asegurar que los Estados Financieros elaborados con NIIF contengan información de alta calidad que:

- (a) Sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten
- (b) Que los estados financieros reflejen fielmente la situación, el rendimiento financiero, los flujos de efectivo, así como el reconocimiento de los activos, pasivos, ingresos y gastos proporcionen una presentación razonable, y
- (c) Suministrar información adicional en las Notas Explicativas incluidas las políticas contables información que debe ser relevante, fiable, comparable y comprensible.

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, entre otras:

NIIF 9 Instrumentos financieros fecha efectiva 1 enero de 2018

NIIF 14 Cuentas regulatorias diferidas fecha efectiva 1 de enero de 2016

NIIF 15 Ingresos derivados de contratos con clientes fecha efectiva 1 enero de 2018

NIIF 16 Arrendamiento fecha efectiva 1 enero de 2019

Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas

CNIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada fecha efectiva 1 de enero de 2018

Reconocimiento de activos tributarios diferidos por pérdidas realizadas enmiendas IAS 12; enmiendas NIC 12 fecha efectiva 1 de enero de 2017.

Iniciativa de revelación, enmiendas al IAS 7 NIC 7 Información a revelar de cambios en el pasivo que surjan de actividades de financiación fecha efectiva 1 enero de 2017.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO. - Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista en instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

ACTIVOS FINANCIEROS. - Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: acciones y bonos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro - saldos comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.

ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA. - Son activos financieros que, en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado (ORI-Superávit de Activos Financieros Disponibles para la Venta).

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

(-) PROVISIÓN POR DETERIORO. - En cada fecha de balance, una entidad debe evaluar si existe evidencia objetiva de deterioro, el mismo que se mide cuando el valor en libros excede a su monto recuperable.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. - Se reconocerán inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que no es otra cosa que el cálculo de la tasa de interés efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros del activo financiero (VP).

(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO. - Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

INVENTARIOS. - Inventarios son activos: (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, el menor.

(-) PROVISIÓN DEL VALOR NETO DE REALIZACION Y OTRAS PÉRDIDAS EN EL INVENTARIO. - Las provisiones se calcularán para cubrir eventuales pérdidas al relacionar el costo con el valor neto de realización. Esta provisión se puede dar por obsolescencia, como resultado del análisis efectuado a cada uno de los rubros que conforman el grupo inventarios. Es una cuenta de valuación del activo, de naturaleza crédito.

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS. - Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos de acuerdo con la disposición transitoria.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES. - Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

OTROS ACTIVOS CORRIENTES. - Registra otros conceptos de activos corrientes que no hayan sido especificados en las categorías anteriores.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. - Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe.

(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA. - Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

(-) DETERIORO ACUMULADO. - La provisión se calculará al evidenciarse una disminución en la cuantía de los beneficios económicos que cabría esperar de la utilización del activo, es decir es el exceso acumulado a la fecha del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN. - En esta cuenta se registrarán las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

ACTIVO INTANGIBLE.- Registra el monto de los activos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física tales como: el conocimiento científico o tecnológico, el diseño e implementación de nuevos procesos o nuevos sistemas, las licencias o concesiones, la propiedad intelectual, los conocimientos comerciales o marcas adquiridas, los programas informáticos, las patentes, los derechos de autor, las películas, las listas de clientes, los derechos por servicios hipotecarios, las licencias de pesca, las cuotas de importación, las franquicias, las relaciones comerciales con clientes o proveedores, la lealtad de los clientes, las cuotas de mercado y los derechos de comercialización, entre otros. Cuando un activo no cumple la definición de activo intangible, el importe derivado de su adquisición o de su generación interna, por parte de la entidad, se reconocerá como

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

un gasto del periodo en el que se haya incurrido. No obstante, si el elemento se hubiese adquirido dentro de una combinación de negocios, formará parte de la plusvalía reconocida en la fecha de adquisición.

(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA. - Sólo se amortizarán aquellos activos cuya vida útil es finita y en función de dichos años. El importe amortizable de un activo intangible con una vida útil finita se distribuirá sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

(-) DETERIORO ACUMULADO. - Es el exceso acumulado a la fecha del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDO. - Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con: (a) las diferencias temporarias deducibles; (b) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y (c) la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. - Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros.

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS. - En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

PROVISIONES. - Se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa, a futuro, tenga que desprenderse de recursos.

PORCION CORRIENTE OBLIGACIONES EMITIDAS. - Corresponde a la porción corriente de los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones autorizadas por la Institución

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES. - Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc.

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS. - Obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

OTROS PASIVOS FINANCIEROS. - Incluye otras obligaciones financieras como comisiones u otros servicios que constituyen obligaciones actuales de la Compañía por efecto de eventos pasados.

ANTICIPOS DE CLIENTES. - Se registrará todos los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto.

PORCION CORRIENTE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS. - Incluye la porción corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS. - Incluye la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

OTRAS PROVISIONES. - Se registra el importe no corriente estimado para cubrir otras obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa tenga que desprenderse de recursos que involucren recursos económicos, cuando se puede estimar fiablemente el importe.

PASIVO DIFERIDO. - Incluye pasivos diferidos que van a ser reconocidos en el tiempo como ingresos o como derechos de compensación tributaria.

INGRESOS DIFERIDOS. - Se incluye un importe específico por servicios subsiguientes que deben ser diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias a lo largo del periodo durante el cual se ejecuta el servicio comprometido. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los servicios a prestar según el acuerdo, junto con una porción razonable de beneficio por tales servicios.

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.*(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)***3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

Este rubro está conformado por:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO							
CUENTAS	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual	
Caja							
Caja General	2.892,62		2.892,62		-		
Caja Chica	268,21		422,79		154,58		
Total Cajas	\$ 3.160,83	23,10%	\$ 3.315,41	80,85%	\$ 154,58		4,89%
Bancos Nacionales							
Banco Pichincha Cta Cte. 3461488104	9.226,78		5,05		-9.221,73		
Banco Austro Cta. Cte. 2000354131	515,32		0,88		-514,44		
Banco Austro Cta. Aho. 2000656324	91,08		91,08		-		
Coop. JEP	688,36		688,36		-		
Total Bancos Nacionales	\$ 10.521,54	76,90%	\$ 785,37	19,15%	\$ -9.736,17		-92,54%
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	\$ 13.682,37	100,00%	\$ 4.100,78	100,00%	\$ -9.581,59		-70,03%

- La caja general registra todas las transacciones de cobro del ejercicio económico, para su posterior depósito.
- Los de bancos nacionales son conciliados de manera mensual y representan el disponible de la compañía.
- La variación del efectivo y sus equivalentes al 31 de diciembre de 2019 es de un decremento por \$9.581,59 que porcentualmente corresponde a un decremento neto del 70,03% con respecto al ejercicio anterior.

4. ACTIVOS FINANCIEROS:

El rubro está conformado por:

ACTIVOS FINANCIEROS							
CUENTAS	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual	
Cientes por ventas	487.902,03	100,00%	616.998,49	100,00%	129.096,46		
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	\$ 487.902,03	100,00%	\$ 616.998,49	100,00%	\$ 129.096,46		26,46%

- Clientes: La cuenta de clientes está debidamente respaldada por facturas o contratos de Compra - Venta; no está expuesta a deterioro debido a que la transferencia del bien se da con el cobro.
- El grupo de activos financieros a sufrido un aumento de \$ 129.096,46 que en porcentaje corresponde a un 26,46% con respecto al ejercicio anterior.

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.*(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)***5. INVENTARIOS:**

El rubro está conformado por:

INVENTARIOS							
Cuentas	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual	
Obras en Proceso	26.152,01	100,00%	321.407,59	100,00%	295.255,59		
TOTAL INVENTARIOS	\$ 26.152,01	100,00%	\$ 321.407,59	100,00%	\$ 295.255,59		1129,00%

- Los inventarios representan el avance de las obras en proceso que una vez terminadas serán vendidas.
- Los inventarios al cierre del periodo muestran un incremento de \$ 295.255,59 y porcentualmente corresponde a un 1129,00% con respecto al ejercicio anterior.

6. ACTIVOS POR SERVICIOS Y GASTOS ANTICIPADOS:

Este rubro se conforma por:

ACTIVOS POR SERVICIOS Y GASTOS ANTICIPADOS							
Cuentas	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual	
Anticipos a Proveedores	286.998,82	100,00%	354.255,12	100,00%	67.256,30		
TOTAL ACTIVOS POR SERVICIOS Y GASTOS ANTICIPADOS	\$ 286.998,82	100,00%	\$ 354.255,12	100,00%	\$ 67.256,30		23,43%

- Corresponde a pagos anticipados por la adquisición de bienes y servicios que se liquidan contra presentación de factura. Se verifica el incremento en \$67.256,30 mediante auxiliares detallado de clientes.

7. CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA:

Este rubro está conformado por:

CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA							
Cuentas	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual	
Credito Tributario IVA	195.716,04	95,62%	195.716,04	94,99%	0,00		
Anticipo de Impuesto a la Renta	8.958,49	4,38%	10.322,45	5,01%	1.363,96		
TOTAL CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA	\$ 204.674,53	100,00%	\$ 206.038,49	100,00%	\$ 1.363,96		0,67%

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.*(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)*

Corresponden a derechos a favor de la empresa por créditos tributarios en valores cancelados por Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a la Renta en el periodo 2019.

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

Este rubro está conformado por:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO						
Cuentas	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual
Terrenos	1.259.603,90	99,77%	1.259.603,90	99,77%	-	
Muebles y Enseres	927,68	0,07%	927,68	0,07%	-	
Vehículos	64.501,36	5,11%	64.501,36	5,11%	-	
Equipo de Computación	1.039,00	0,08%	1.039,00	0,08%	-	
(-) Depreciación Acumulada	-63.584,30	-5,04%	-63.584,30	-5,04%	-	
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (neto)	\$ 1.262.487,64	100,00%	\$ 1.262.487,64	100,00%	\$ -	0,00%

- Propiedad Planta y Equipo: Para el 31 de diciembre de 2019 la propiedad planta y equipo no revela movimientos. La depreciación acumulada del ejercicio es \$ 63.584,30.
- Depreciaciones: Se encuentran en concordancia con las normas contables, la compañía aplicó de manera correcta de acuerdo con las políticas de la empresa y en estricto cumplimiento a la normativa tributaria.

9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Este rubro está conformado por:

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR						
Cuentas	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual
Proveedores nacionales	582.093,91	100,00%	1.131.755,12	100,00%	549.661,21	
TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR	\$ 582.093,91	100,00%	\$ 1.131.755,12	100,00%	\$ 549.661,21	94,43%

- Corresponde a los valores por pagar por las adquisiciones de bienes y servicios adquiridos para la construcción de los inmuebles que van a ser comercializados.
- Los pagos se realizan en cheque o transferencia cumpliendo con la bancarización para las facturas mayores a \$ 1.000,00

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.*(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)*

- En este rubro observamos un incremento de \$ 549.661,21 y porcentualmente corresponde a un decremento del 94,43% con respecto al ejercicio anterior.

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Este rubro está conformado por:

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS							
CUENTAS	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual	
T/C Diners Club	70,04	0,44%	70,04	0,41%	0,00		
Sobregiro Banco Guayaquil	15.871,64	99,56%	17.031,10	99,59%	1.159,46		
TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 15.941,68	100,00%	\$ 17.101,14	100,00%	\$ 1.159,46	7,27%	

Los saldos de tarjetas de crédito corresponden a los consumos que realiza la empresa y están respaldados con su respectivo estado de cuenta.

Se revela un sobregiro contable que corresponde a cheques girados y no cobrados al cierre del periodo.

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Este rubro está conformado por:

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES							
CUENTAS	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual	
Obligaciones con el IESS	2.196,43	7,50%	7.489,34	16,38%	5.292,91		
Obligaciones con la Administración Tributaria	3.818,48	13,03%	2.188,57	4,79%	-1.629,91		
Obligaciones corrientes por beneficios a empleados	23.280,61	79,47%	36.034,78	78,83%	12.754,17		
TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	\$ 29.295,52	100,00%	\$ 45.712,69	100,00%	\$ 16.417,17	56,04%	

- Las obligaciones con la administración tributaria e Instituto de Seguridad Social son canceladas en el mes de enero de 2020, estas obligaciones se encuentran en concordancia nuestra legislación vigente.
- Las obligaciones corrientes por beneficios con empleados corresponden a provisión de beneficios sociales por concepto de décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, y sueldos por pagar del mes de diciembre de 2019.
- Se observa un incremento de \$ 16.417,17 que porcentualmente corresponde a un 56,04% con respecto al ejercicio anterior.

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.*(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)***12. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Este rubro está conformado por:

ANTICIPOS DE CLIENTES						
CUENTAS	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual
Anticipos de Clientes	576.400,94	100,00%	351.627,28	100%	-224.773,66	
TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES	\$ 576.400,94	100,00%	\$ 351.627,28	100,00%	\$ -224.773,66	-39,00%

Los anticipos de clientes son los valores recibidos por negociaciones anticipadas en la venta de inmuebles que se documentan con promesas de Compra - Venta. Los saldos son cruzados con las respectivas facturas o Contratos de Compra - Venta generadas una vez transferido el bien.

Se verifica la disminución en \$224.773,66 mediante auxiliares detallado de clientes.

13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS:

Este rubro está conformado por:

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS						
CUENTAS	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual
Santiago Larriva	372.688,80	47,86%	356.126,80	39,00%	-16.562,00	
Ing. Lituma	16.719,38	2,15%	19.693,11	2,16%	2.973,73	
Alejandro Larriva	65,26	0,01%	65,26	0,01%	-	
Juan Pablo Valdiviezo	-	0,00%	10.200,00		10.200,00	
Arq. Juan Izquierdo	40.000,00	5,14%	40.000,00	4,38%	-	
Jose Lituma	218,42	0,03%	50,00	0,01%	-168,42	
Socios	349.029,56	44,82%	486.906,52	53,33%	137.876,96	
TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	\$ 778.721,42	100,00%	\$ 913.041,69	98,88%	\$ 134.320,27	17,25%

Corresponde a cuentas por pagar a socios de la compañía, mismos que no tienen establecido una fecha de pago ni generan intereses financieros. Se observa un incremento de \$134.320,27 que corresponde a 17,25% con relación al periodo anterior.

14. PATRIMONIO:

Este rubro está conformado por:

PATRIMONIO						
CUENTAS	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual
Capital social	10.000,00	3,34%	10.000,00	3,27%	-	
Reservas	12.732,26	4,25%	12.732,26	4,16%	-	
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	248.409,46	82,96%	262.645,22	85,82%	14.235,76	
Resultados del Ejercicio	28.302,21	9,45%	20.672,71	6,75%	-7.629,50	
	\$ 299.443,93	100,00%	\$ 306.050,19	100,00%	\$ 6.606,26	2,21%

DARVIVCONS CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.*(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)*

La cuenta patrimonial, al cierre del ejercicio fiscal representa el 11,07% frente al total de activos, constituye la fuente de financiamiento directo por parte de sus socios.

15.INGRESOS:

Este rubro está conformado por:

	Notas	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual
INGRESOS							
Venta de Bienes		767.250,00	100,00%	587.690,46	99,95%		
Intereses Bancarios		5,41	0,00%	311,97	0,05%		
TOTAL INGRESOS	Nota 15	\$ 767.255,41	100,00%	\$ 588.002,43	100,00%	\$ -179.252,98	-23,36%

Los ingresos de la compañía se encuentran respaldados con los documentos tributarios exigidos en la Legislación tributaria vigente y sus declaraciones impositivas mensuales. Se revela una disminución de ingresos por \$179.252,98 siendo un 23,36%.

16.COSTOS Y GASTOS:

Este rubro está conformado por:

	Notas	Año 2018	%	Año 2019	%	Variación	Variación Porcentual
Costo de Venta		544.759,01	73,72%	420.233,58	74,07%	-124.525,44	-22,86%
Gastos Administrativos		152.409,83	20,63%	82.989,53	14,63%	-69.420,30	-45,55%
Gastos Financieros		20.152,49	2,73%	33.019,22	5,82%	12.866,73	63,85%
Gastos No Deducibles		21.631,87	2,93%	31.087,39	5,48%	9.455,52	43,71%
	Nota 16	\$ 738.953,20	100,00%	\$ 567.329,72	100,00%	\$ -171.623,49	-23,23%

Los costos y gastos de la compañía en el ejercicio 2019 están debidamente sustentados con documentos tributarios y la nómina aportada el Instituto de Seguridad Social y pagada en los tiempos que manda la ley.

Se revela una disminución de costos y gastos por \$171.623,49 siendo un 23,23%.

Consulfinco Cía. Ltda. Consultores, Auditores Independientes.