

Loja, 13 de agosto de 2018

A los Señores Accionistas

MAUFRA CIA. LTDA.

Ciudad.-

De mi consideración:

Dictamen sobre los Estados Financieros

Hemos procedido a auditar, en cumplimiento a lo señalado en la Ley de Compañías vigente, el Balance de Situación Financiera de MAUFRA CIA. LTDA, al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes Estados de Resultados Integral, de Cambios del Patrimonio, Flujo de Efectivo, y Notas Explicativas, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las Políticas Contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros:

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacional de Información Financiera, así como del control interno que establezca como necesario para la preparación de dicha información. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros y que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra auditoria se realizó de acuerdo a las Normas Internacional de Auditoria y Aseguramiento INAA, normas que requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada de manera que se pueda obtener una

certeza razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

La Auditoría incluye pruebas selectivas de evidencia que sustenten importes y revelaciones en los estados financieros y la evaluación de principios de contabilidad aplicados y las estimaciones significativas hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros en su conjunto, y como otros procedimientos necesarios para una base razonable de opinión.

Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente, apropiada y proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión de auditoría

En nuestra opinión los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente los saldos de la situación financiera de la empresa MAUFRA CIA. LTDA al 31 de diciembre del 2016 y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), principios de contabilidad de aceptación general y más disposiciones legales emitidas.

Informes de cumplimiento

El informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de MAUFRA CIA. LTDA de acuerdo a lo dispuesto en la resolución No. NAC-DGER 2006-0214 emitida por el Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016, se emitirá en informe separado al organismo de control.

Se ha cumplido con los reportes mensuales sobre las operaciones al umbral establecido a la Unidad de Análisis Financiero (UAFE).

En referencia al proceso de intervención de la compañía MAUFRA CIA LTDA., se continúa con el cumplimiento a las observaciones causales del estado de intervención, debiendo la compañía acatar a las sugerencias y disposiciones impartidas por la Superintendencia de Compañías.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lina Miriam Vega', written in a cursive style.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

NOTA No. 01

BASE LEGAL

Constitución:

La Compañía MAUFRA CIA. LTDA., con Registro Único de Contribuyentes N° 1191738027001, se constituyo en la ciudad de Loja mediante escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo del Cantón Loja, Dr. Eduardo Beltrán Beltrán, el día 7 de octubre de 2010 e inscrita su constitución en el Registro Mercantil del Cantón Loja, bajo la partida No. 880, repertorio No.1367 de fecha 12 de Octubre del 2010.

Capital Social

El capital Social de MAUFRA CIA. LTDA, según escritura de constitución inicia con un capital de un mil participaciones al valor nominal de un dólar americano por participación, incrementándose mediante escritura pública inscrito bajo el No. 22 Tomo 190 del Registro Mercantil, en 99.000 participaciones, alcanzando actualmente como capital social la suma de CIENTO MIL DOLARES de los Estados Unidos de Norteamérica, distribuidos de la siguiente manera:

MAUFRA CIA. LTDA.
NOMINA DE SOCIOS Y CAPITAL SOCIAL
Al 31 de diciembre del 2016

IDENTIFICACION	NOMBRE SOCIOS	%	VALOR USD
0101673606	Neira Jaramillo Mauricio Francisco	99.90	99.900.00
1102755335	Aguirre Burneo Paula Cristina	0.10	100.00
	SUMAN:	100.00	100.000.00

OBJETO SOCIAL

Actividades relacionadas con la importación, comercialización, distribución, venta y exportación de maquinaria pesada de construcción y minería, equipo caminero, vehículos de transporte pesado y liviano, herramientas, equipos y suministros industriales de todo tipo. Construcción de todo tipo de obras civiles

DOMICILIO TRIBUTARIO

La Compañía MAUFRA CIA. LTDA, con Registro único de Contribuyentes NO. 1191738027001 es un contribuyente calificado como Otros, su actividad económica principal es la construcción de viviendas , sumándose las actividades relacionadas con la importación, comercialización, distribución, venta y exportación de maquinaria pesada de construcción y minería, equipo caminero, vehículos de transporte pesado y liviano, herramientas, equipos y suministros industriales de todo tipo, con domicilio tributario en la ciudad y provincia de Loja, parroquia El Valle, avenida Cuxibamba y Latacunga N° 07-64. Su representante Legal es el Sr. Mauricio Francisco Neira Jaramillo y como contadora la Lic. Nancy Arias Torres.

LEYES Y REGLAMENTOS

La Compañía MAUFRA CIA. LTDA, está normada y reglamentada por la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario Interno del Ecuador y su Reglamento, Código de Comercio, Código Civil, Código de Trabajo, Normas Internacionales de Información Financiera, Ley de Seguridad Social, Ley de Contratación Pública, Reglamento de Facturación, Código de la Producción, Código de Comercio, Reglamento Interno, Estatutos, Resolución más disposiciones emitidas por los Organismos de Control del Estado y Unidad de Análisis Financiero UAFE.

ESTADO DE INTERVENCION DE LA COMPAÑÍA

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución Reservada N° SCVS.IRL.16.042 de fecha 22 de Marzo de 2016, dispone la Intervención de MAUFRA CIA. LTDA. , con el objeto de corregir las observaciones dadas mediante Informe N° SCVS.IRL.2016.059 de fecha 21 de Marzo de 2016 emitido por la Unidad de Control e Intervención de la Intendencia de Compañías de Loja, designando como Interventor al Ing. Byron Vinicio Maldonado Ontaneda, quién en uso de las facultades y atribuciones conferidas en la Ley, realiza las labores otorgadas durante el ejercicio fiscal 2016 y 2017.

Como parte del proceso de intervención y en base a lo establecido en las Normas de Prevención del Lavado de Activos, se solicitó la presentación del Manual de Prevención de Lavado de Activos, el mismo que fuera aprobado 07 de julio de 2014 y reformado de acuerdo a las Leyes y Reglamentación vigente. Consecuentemente según lo dispuesto por la Unidad de Análisis Financiero UAFE la compañía adopta las medidas para dar cumplimiento a prevenir, detectar y erradicar el lavado de dinero y los negocios ilícitos vinculados a la empresa y de esta manera contribuir al mejor desempeño del Sistema Financiero Nacional y dar acatamiento a la Ley de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos y sus Reglamentos.

Al cierre del ejercicio fiscal 2016 continúa MAUFRA CIA. LTDA. con el proceso de intervención debido a observaciones propias del estado de intervención que se suscitan en su avance y que la compañía debe dar estricto cumplimiento.

PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

NOTA No. 02

Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la MAUFRA CIA. LTDA, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF,

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigentes en el país.

Los Estados Financieros son elaborados de conformidad con las NICs y las NIIFs para PYMES, disposiciones de la Superintendencia de Compañías y lo estipulado en la Ley de Régimen Tributario Interno (L.R.T.I.).

Las políticas contables adoptadas por la Compañía han sido elaboradas en base a las Normas Internacionales de Contabilidad No. 8 "Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores".

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

Moneda funcional y presentación

La información financiera se presenta en dólares de los Estados Unidos de América, 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 período cumplen compromisos de pago a corto plazo.

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial. Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentes 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 a clientes, como productos de la venta de los lotes de la "Urbanización Vista Bella" Sector Ceibopamba, no se reconoce ningún tipo de interés efectivo, por cuanto los mismos se liquidan al finalizar cada mes. No se realiza la provisión determinada por la Ley, por cuanto los valores se recuperan en su totalidad. Adicionalmente existen las cuentas por cobrar Equipsa. S.A. empresa relacionada a Maufra Cía. Ltda. siendo el accionista mayoritario el Sr. Mauricio Neira Jaramillo en ambas empresas.

Baja de Activos Financieros

Un activo financiero se da de baja cuando: Han 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 mismo, 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 o 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 deterioradas en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deterioradas 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 Equipo (NIC 16)

La propiedad, planta y equipo se registra 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 considerado como 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 espera que el bien se utilice por más de un período.

Se reconocerá como propiedad, Planta y equipo a los activos que cumplan con las condiciones del 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, crecimiento, 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 puede 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 incurran.

Es responsabilidad del Departamento 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 período anual y si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con las 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 llevará 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:

- Método de la depreciación
- Tiempo de la vida útil

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

- El importe bruto en libros
- Depreciación acumulada
- Pérdidas 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 de cuentas por pagar contabilizado a costo amortizado.

Revelaciones:

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

Ingresos:

Son reconocidos de la siguiente manera:

Ventas:

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

Gastos:

Son reconocidos de la siguiente manera:

Gastos de Ventas, Administración, Financieros y otros

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

Gastos Operativos

Se constituyen principalmente por las compras por materiales utilizados en la lotización y por el costo de ventas.

Beneficios a empleados

Los beneficios a empleados a corto plazo corresponden principalmente a:

Participación a trabajadores

La empresa reconoce como pasivo y gastos la participación laboral correspondiente a los empleados, la que se calcula el 15% sobre la utilidad contable determinada de acuerdo con el Código de Trabajo y normas tributarias vigentes.

Décimo tercera y décima cuarta remuneración:

Se provisionan y se pagan la Décima Tercera y Décima Cuarta Remuneración, de acuerdo a la normativa vigente en el Ecuador.

La Jubilación Patronal y Desahucio:

Se provisionan las obligaciones por beneficios post empleo y terminación laboral.

La NIC 19 "BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS". El costo de proveer beneficios bajo los planes de beneficios definidos.

La compañía debe registrar en el pasivo por beneficios a los empleados los valores descontados de acuerdo a valorizaciones realizadas por un actuario independiente, cálculo actual que no se ha realizado.

La Compañía mantiene beneficios por concepto de indemnizaciones 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 las obligaciones 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 podrán ser importantes.

El efecto positivo o negativos 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 informativo VISUAL FAC. Versión 8.0

Empresa en marcha:

Los activos de la empresa están en capacidad de cubrir los 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 (NIIF).

Libros Sociales

Los libros sociales que mantiene la Compañía están de acuerdo a la normativa establecida por la Superintendencia de Compañías:

- Convocatorias
- Libro de Actas
- Expediente de Juntas
- Libro de socios y participaciones
- Libro Talonario de Acciones.

Procesos Judiciales Pendientes:

De acuerdo a la información proporcionada por parte de la empresa, durante el ejercicio 2016 existieron algunos procesos judiciales pendientes sin embargo a la presente fecha estos han sido solucionados.

Suscripción de Contratos:

Durante el ejercicio fiscal 2016, no se han elaborado contratos con el personal. Adicionalmente se suscribió contratos con el Dr. Gustavo León, con la finalidad de llevar a cabo el proceso de Auditoría Externa de la empresa del ejercicio fiscal 2015

Situación Laboral

En el presente período auditado se dieron por terminados algunos contratos de trabajo debido a que el sector inmobiliario se encontraba afectado por las medidas económicas de aquel entonces, de acuerdo a la información presentada por el Representante legal de la empresa.

ACTIVO

NOTA No. 03

Las cuentas del Activo han sido clasificadas tomando en consideración lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera No. 3.

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

ACTIVO CORRIENTE

Este grupo está integrado por los subgrupos Efectivo y Equivalente de Efectivo, Activos Financieros e Inventarios, estos últimos por la naturaleza de la empresa no existen en la empresa, adicionalmente Activos por Impuestos diferidos.

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

\$ 2.471,40

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31- DIC- 2016
1.01.01.01	CAJA GENERAL	1,06
1.01.01.02	CAJA CHICA	16,34
1.01.01.04	CERTIFICADOS DE APORTACION	3,00
1.01.01.06.02	BANCO INTERNACIONAL CTA. CTE. 8500602011	0,73
1.01.01.06.04	CADECOL	0,34
1.01.01.06.06	COOPERATIVA FINANCIERA DE AHORRO Y CREDITO DE VIVIENDA Y DESARROLLO LTDA	2.320,85
1.01.01.06.07	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES DE LOJA	0,58
1.01.01.06.08	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO FORTUNA	17,08
1.01.01.06.09	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO COOPMEGO	40,08
1.01.01.06.10	BANCO DE GUAYAQUIL 0023610973	71,34

COMENTARIO:

Son recursos que mantiene la Compañía a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes de disponibilidad inmediata, se mantienen en diferentes Instituciones financieras de la ciudad de Loja, como son Banco de Loja, Banco Internacional, Banco de Austro, Banco de Guayaquil, CADECOL y Cooperativa del Sindicato de Choferes de Loja, COMEGO, Cooperativa FORTUNA, Cooperativa Casa Fácil, cuyos depósitos provienen de los anticipos entregados por la venta de los lotes de terreno, así como también préstamos efectuados por los socios a la empresa y empresas relacionadas a la misma. Se han procedido a elaborar las conciliaciones bancarias de cada una de ellas con los respectivos cortes de cuenta de las entidades financieras.

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

La cuenta caja al cierre del ejercicio se encontró el saldo USD 1.06; en la Cuenta Caja Chica USD 16.34, cuyo custodia esta bajo la responsabilidad de la contadora de la empresa. No existe una normativa interna para este manejo.

Cabe indicar que a partir de la resolución N° SCVS-IRL-16-042 de fecha 22 de Marzo de 2016 de decreto de intervención de MAUFRA CIA. LTDA., todos los desembolsos son legalizados por el Interventor Ing. Byron Vinicio Maldonado Ontaneda, quién al cierre del ejercicio continua con sus labores.

NOTA No. 04

ACTIVOS FINANCIEROS

\$ 693.611.50

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
1.01.02.05.01	Cuentas por cobrar clientes	142.321.40
1.01.02.07.04	Cuentas por cobrar Equipsa	551.290.10

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). Al evaluar los activos financieros de la compañía se evidenció que al 31 de diciembre del 2016 mantiene cuentas por cobrar por el valor de USD 693.611.50, distribuido en las cuentas: Cuentas por cobrar clientes por el valor de USD 142.321.40 y USD 551.290.10 de Cuentas por cobrar Equipsa, confrontado con el sistema contable y el anexo respectivo, se observa que en ningún ejercicio económico se ha procedido a la provisión de las cuentas incobrables de acuerdo a los parámetros establecidos en la LORTI. en razón al tratamiento contable por liquidarse los anticipos entregados de los clientes para la adquisición de los lotes de terreno. De igual manera del análisis efectuado se ha podido observar que un gran porcentaje de clientes ha obtenido para la adquisición

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

de los lotes de terreno crédito en las diferentes instituciones financieras de nuestra ciudad, lo que ha permitido que la empresa cuente con liquidez para continuar con el proyecto inmobiliario.

La Cuenta por Cobrar Equipsa, se viene arrastrando saldo de ejercicios anteriores y que al cierre del ejercicio presenta el valor de USD 551.290.10, y corresponde a una empresa relacionada a MAUFRA CIA. LTDA. en razón al ser el accionista mayoritario de las dos empresas el Sr., Mauricio Neira Jaramillo, esta cuenta resulta de los préstamos concedidos a la empresa por parte de Equipsa que han sido cancelados en parte en el periodo y por la cancelación de un crédito que ha efectuado MAUFRA CIA. LTDA. como garante solidario de EQUIPSA en el Banco del Austro dado a través de la dación de pago a finales del ejercicio fiscal 2015, a fin de evitar problemas legales y el embargo de los lotes propiedad de la empresa, para realizar esta dación en pago se cuenta con la respectiva autorización de los socios de la empresa.

Por otro lado según manifestación de directivos de la empresa, Equipsa SA. prestó servicios por alquiler de maquinaria para movimientos de tierras en proyectos de la compañía, rubro de alquiler que hasta la fecha no se ha liquidado por lo que se estima se salden dichos valores. Es necesario manifestar que no existe documentación legal que precise el endeudamiento así como la autorización de la Junta de Socios por lo que debe enmendarse éstas situaciones.

Con la revisión del rubro Cuentas por Cobrar Clientes y como parte de cumplimiento a observación del Interventor, se verifica que los saldos de las Cuentas por Cobrar Clientes versus el Anexo Cuentas por Cobrar Clientes reportan los mismos valores, y el caso particular las transacciones realizadas a Tevicor y Cía. se confrontó con el documento cruce de cuentas, determinándose al cierre del ejercicio el saldo presentado en el balance, los cuales se presenta a continuación:

Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.

ANEXO N° 01

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

NOMBRE	DETALLE	Saldo 31-dic-16
José Miguel Romero	Venta de terreno	120.000,00
Tevicor y Cía.	Venta de vehículo Articat	22.321,40
SUMAN:		142.321,40

NOTA No. 05

INVENTARIOS

\$ 136.586.79

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO AL- Dic-2016
1.01.03.08.01.01	CEIBOPAMBA MATERIALES	-2.421,95
1.01.03.08.01.02	CEIBOPAMBA TERRENO	95.996,44
1.01.03.08.01.02.	CEBOPAMBA MANO DE OBRA	6,00
1.01.03.08.01.02.09	CEIBOPAMBA HORAS EXTRAS	6,00
1.01.03.08.01.03.08	CEIBOPAMBA ALQUILER DE MAQUINARIA	62.560,58
1.01.03.08.01.03.97	CEIBOPAMBA DEPRECIACIONES	-19.560,28

Por ser una empresa inmobiliaria el método de valoración de los inventarios se ha realizado bajo el rubro de Obras en Proceso, procedimiento establecido en las NIIF. Se observa que todas las compras de los materiales utilizados en la "Lotización Vista Bella" fueron contabilizadas dentro de esta partida, disminuyéndose la misma contra la cuenta Costo de Venta Lotización, práctica contable correcta. Es necesario anotar que de acuerdo a lo informado por la administración de la empresa existe un costo de ventas presupuestado de USD 29.00 (VEINTINUEVE DÓLARES) por metro cuadrado de terreno, ese valor se lo ha tomado como parámetro para proceder a la disminución de los inventarios.

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

NOTA No. 06

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

\$ 2.354.20

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
1.01.04.03.03	ANTICIPO TRABAJOS VARIOS	2.354.20

COMENTARIO:

Con la finalidad de cumplir con requerimientos de proveedores se han emitido valores en calidad de anticipos, los mismos que se liquidan dentro de plazos corrientes. Tan pronto se devengan el bien y/o servicio receptado el documento legal correspondiente. Según el análisis de la cuenta se evidencia el monto de USD 2.354.20.

NOTA No. 07

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

\$ 94.352.45

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
1.01.05.01	CREDITO TRIBUTARIO IVA	15.000,01
1.01.05.03	ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	19.119,41
1.01.05.04	IVA PAGADO	59.930,63
1.01.05.06	RETENCIONES IVA RECIBIDAS	302,40

COMENTARIO:

La cuenta por Activos por Impuestos Corrientes está formada por las cuentas Crédito Tributario IVA, Anticipo de Impuesto a la Renta, IVA Pagado y Retenciones IVA Recibidas.

Los rubros de Crédito Tributario IVA y Anticipo de Impuesto a la Renta, arrastran saldos de ejercicios anteriores, siendo necesario se revisen los saldos y de ser

Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.

necesario se depuren con ajustes que deben ser autorizados por la Junta de Socios y el Interventor.

NOTA No. 08

ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

\$ 339.240.66

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic-2016
1.02.01.04	INSTALACIONES	131.703,10
1.02.01.05	MUEBLES Y ENSERES	3.457,31
1.02.01.06	EQUIPO DE OFICINA	784,82
1.02.01.07	MAQUINARIA Y EQUIPO	195.602,89
1.02.01.09	EQUIPO DE COMPUTACION	2.065,09
1.02.01.10	VEHICULOS, EQUIPO TRANS.CAMINERO MOVIL	46.920,08
1.02.01.12	REPUESTOS Y HERAMIENTAS	1.817,89
1.02.01.14.05	(-) DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	(1.195,57)
1.02.01.17	ACTIVOS FIJOS ADMINISTRACION CEIBOPAMBA	3.754,15
1.02.01.18	OTROS ACTIVOS MENORES	1.529,57
1.2.01.19	EQUIPOS PARA TURISMP Y ATENCION CLIENTE	1.160,72
1.02.01.14.06	(-) DEP. ACUM. EQUIPO OFICINA	(94,82)
1.02.01.14.07	(-) DEP.ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO	(25.585,68)
1.02.01.14.09	(-) DEP. ACUM. EQUIPO DE COMPUTACION	(1.816,56)
1.02.01.14.12	(-) DEP. ACUM. VEHICULOS	(20.503,58)
1.02.01.14.14	(-) DEP.ACUM. REPUESTOS Y HERAMIENTAS	(358,75)

COMENTARIO:

La cuenta propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su precio de adquisición y cualquier costo directamente es atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso. Se contabilizan al costo menos la depreciación acumulada, se evidencia 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 a la técnica contable y no supera los

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

porcentajes establecidos en el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno LORTI mediante el método de línea recta.

Se observa que en el ejercicio 2016 se ha procedido a la venta de activos fijos de la empresa lo que ha generado una utilidad de USD 31.338.64, así como también una pérdida de USD 2.949.15.

Adicionalmente al revisar documentación del proceso de intervención, se detecta algunas observaciones realizadas a los activos fijos con relación al cambio de método de depreciación utilizado dando lugar al registro de ajustes de saldos para rectificar lo actuado sin contemplar la normativa contable dispuesta, debiendo enmendarse lo observado.

NOTA No. 09

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

\$ 1.352.676.13

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31- Dic-2016
1.02.02.05	INVERSIONES URBANIZACION VILLONACO	1.352.676,13

COMENTARIO:

Del análisis efectuado a esta cuenta existe por parte de MAUFRA CIA. LTDA una inversión en el Consorcio Villonaco y Asociados, para lo cual se ha procedido a la entrega de lotes de terreno de la "Urbanización Vista Bella" Sector Ceibopamba a fin de realizar esta inversión en la ciudad de Loja, adicionalmente se ha entregado maquinaria y dinero en efectivo.

Esta inversión es una oportunidad de negocio muy significativa para la empresa, pues constituye una obra de gran envergadura para la ciudad de Loja, siendo una obra habitacional significativa para la ciudad de Loja.

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

NOTA N° 10

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

\$ 198.49

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
1.02.05.01	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	198,49

Esta cuenta se origino como resultado del estudio actuarial practicado en el ejercicio fiscal 2014 y cuyo saldo se arrastra del periodo anterior.

NOTA No. 11

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

\$ 577.710.74

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
2.01.03.01.01	PROVEEDORES	536.102,28
2.01.03.01.02	PROVEEDORES GASTOS	6219,9
2.01.03.01.04	DEPOSITOS NO IDENTIFICADOS	322,00
2.01.03.01.05	CUENTAS POR PAGAR	35.066,56

COMENTARIO:

Un pasivo financiero se reconoce cuando existe la probabilidad a cualquier beneficio futuro asociados con las actividades del negocio, como es el caso de pasivos que ameritan erogaciones de efectivo, los que se miden con fiabilidad al 31 de diciembre del 2016 estas obligaciones ascienden a USD 577.710.74 que corresponde a saldos de la empresa por pago a proveedores de bienes y/o servicios.

Como se puede apreciar en el rubro más importante de las Cuenta por Pagar se reporta la de Proveedores con el saldo de USD 536.102,28, que comprende

Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.

en su mayoría a pagos por servicios, y el caso particular las obligaciones de Constructora Álvarez cuyo monto asciende a USD 263.870,87 que corresponde al saldo de la factura 001-001-000001079 del 09 de julio/14 por alquiler de maquinaria y trabajos por movimiento de tierras, los mismos que hasta la fecha no se han cancelado.

Respecto a la cuenta por pagar Franklin Cevallos Macas, se origina por la venta de un lote de terreno en el sector Ceibopamba, saldo arrastrado de ejercicios anteriores y que en el proceso de intervención se observa el procedimiento de cruce de cuentas y valores en el monto de USD 40.000,00 como abono a la obligación por el vehículo BMW de propiedad del señor Mauricio Neira Jaramillo, socio de la empresa mayoritario, verificando al cierre del balance el monto de USD 250.000,00.

A continuación se presenta el detalle de cada proveedor cuyas obligaciones se reflejan en el cierre del ejercicio fiscal 2016.

ANEXO N° 02
PROVEEDORES

NUMERO	NOMBRES	SALDO 31-Dic- 2016
1	Loaiza Fernández Andrés	438,44
2	Castillo Jiménez José Fausto	1.307,24
3	Silva Sanmartín Bolívar	1.022
4	Riofrío Celi Efren Ubiticio	955,55
5	Alban Orellana Margarita	449,96
6	Sarmiento Bustamante Vinicio	41,52
7	Radiofusura del Sur	333,00
8	Oñate Valdivieso Byron Fabricio	316,01
9	León Jara Gustavo Romero	1.700,00
10	Editorial La Hora	3.140,83
11	Editores Nacional Sociedad Anónima	832,41
12	Constructora Álvarez	263.870,87
13	Constructora Austroriego	4.837,35
14	Calva Calva Martín Francisco	2.331,00
15	Cevallos Macas Franklin	250.000,00
16	Loyola Ramón Byron	51,58
17	Henry Jaramillo	4.474,52
	SUMAN:	536.102,28

NOTA NO. 12

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

\$ 178.135,75

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
2.01.07.01.01	IVA COBRADO	25.637,76
2.01.07.01.04	70% IVA RETENCIONES FUENTE POR PAGAR	43,12
2.01.07.01.05	100% IVA RETENCIONES FUENTE POR PAGAR	71,48
2.01.07.01.06	RETENCIONES IVA POR PAGAR	22,90
2.01.07.01.08	1% RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR	63,43
2.01.07.01.09	2% RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR	42,60
2.01.07.01.10	8% RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR	0,56
2.01.07.01.12	RETENCIONES FUENTE POR PAGAR	102,89
2.01.07.02	CUENTAS POR PAGAR SOBRE GIRO BANCARIO	19.274,48
2.01.07.03	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	54.803,821
2.01.07.03.01	IESS APOORTE PATRONAL POR PAGAR	1.506,18
2.01.07.03.02	IESS APOORTE PERSONAL POR PAGAR	1.284,74
2.01.07.03.03	FONDOS DE RESERVA POR PAGAR	331,58
2.01.07.03.04	PRESTAMOS IESS POR PAGAR	179,40
2.01.07.04.01	SUELDOS Y SALARIOS POR PAGAR	28.549,61
2.01.07.05	PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAG. EJERC.	46.221,20

COMENTARIO:

Se evidencia que algunas cuentas mantienen saldos arrastrados de ejercicios anteriores como el caso del IVA Cobrado que deben ser liquidados de acuerdo a las declaraciones del IVA mensual.

Las obligaciones con la Administración Tributaria son valores a cancelar por concepto de las retenciones en la Fuente del Impuesto a Renta y Retenciones del IVA como resultado de las operaciones que se realizan en la empresa y en el impuesto a la renta.

Las obligaciones con el IESS son los valores que corresponden a los aportes personal y patronal, y préstamos quirografarios del personal del mes de Diciembre/16.

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

Los rubros más significativos de las Otras Obligaciones Corrientes lo constituyen IVA Cobrado, Sueldos por Pagar, Participación a Trabajadores por Pagar, Cuentas por Pagar Sobre Giro Bancario, con relación a esta última cuenta se verifico que resulta del ajuste contable de la cuentas bancarias con saldo negativo por los cheques girados y no cobrados al cierre del ejercicio.

La cuenta Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio presenta saldos arrastrados de ejercicios anteriores como producto de la contabilización de las ventas de lotes conforme a escrituras de compra venta suscritos ante el Registro de la Propiedad, como resultado de ello se presenta al cierre del balance valores por pagar a la Administración Tributaria.

Como resultado de lo expuesto en párrafos anteriores se registra valores por pagar como Participación a Trabajadores los mismos que están por liquidarse.

NOTA N°. 13

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

\$ 419.289.86

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
2.01.08.01	CUENTAS POR PAGAR SOCIOS	415.135,12
2.01.08.03	CUENTAS POR PAGAR IMPORTADORA MADEMI	4.154,74

COMENTARIO:

En la cuenta Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas, se agrupan los rubros Cuentas por Pagar Socios, que corresponde a préstamos efectuados por el accionista mayoritario Sr. Mauricio Neira Jaramillo por un valor de USD 415.135.12, se efectuó el análisis respectivo a este rubro a fin de determinar la veracidad de los saldos y se pudo observar que se han efectuado algunos asientos contables descargando de la misma valores recibidos por los clientes por concepto de anticipos entregados, que al confirmar con los anexos que mantiene la empresa sobre la cuenta *Anticipos Clientes* se determino la exactitud de los saldos.

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

Se observa que sobre los préstamos efectuados por el socio mayoritario Mauricio Neira no existe un historial que permita precisar los valores prestados y cancelados que permita establecer el cálculo de intereses de acuerdo a lo señalado en las NIIF.

NOTA No. 14

PASIVOS NO CORRIENTES

\$ 193.131.38

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
2.02.01.03	PRESTAMOS BANCARIOS BANCO DE LOJA	20.389,61
2.02.01.04	PRESTAMO COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES	8.090,70
2.02.06	ANTICIPOS JUAN BURNEO	40.312,50
2.02.07	ANTICIPOS DE CLIENTES	124.338,57

COMENTARIO:

En este grupo Pasivos No Corrientes se presenta las cuenta Préstamos Bancarios Banco de Loja, de la información analizada se observa que se ha procedido a la cancelación de las obligaciones con las instituciones financieras, como el caso del Banco de Loja, se ha realizado la dación en pago con la entrega de algunos lotes de terreno a dicha institución bancaria, existen los documentos legales que corroboran esta información. De acuerdo a lo informado esta transacción se logró en virtud de que la empresa por la época de recesión económica del país, el sector de las inmobiliarias sufrieron una gran baja en sus ventas no se registraron negociación de lotes en el período auditado que permitan la liquidez a fin de poder cumplir con las obligaciones financieras.

Al cierre del ejercicio la empresa mantiene obligaciones con otras entidades financieras de la localidad como: Préstamo a la Cooperativa de Ahorro y Crédito del Sindicato de Choferes Profesionales.

Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.

Respecto al rubro de Anticipos cuyos valores fueron entregados a la empresa por la venta de lotes de terrenos, los mismos se mantienen a la fecha en razón a la falta de legalización de las escrituras de compra venta, existiendo algunos valores que deben ser devueltos a los clientes por haberse cancelado en exceso.

Con relación a la cuenta Anticipo Juan Burneo, el saldo presentado al cierre del balance, corresponde a la diferencia por la venta de una máquina facturada en ejercicios anteriores y cuyo saldo debe cancelarse.

A continuación se presenta el detalle de la cuenta Anticipos:

ANEXO N° 03
ANTICIPO CLIENTES

NUMERO	CLIENTES	SALDO 31-dic-16
1	Loaiza Herrera Lujio César	25,60
2	Rodríguez Rojas Freddy Rubén	44.921,64
3	Aldeán Jorge Luis	2.555,51
4	Reyes Toro María Lorena	12.397,58
5	Armijos Veintimilla Ernesto	8.020,00
6	Espinoza Malacatus Jorge	56.418,24
SUMAN:		124.338,57

NOTA No. 15

PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

\$ 3.422.76

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
2.02.08.01	JUBILACION PATRONAL	2.361,28
2.02.08.02	OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES EMPLEADOS	1.061,48

COMENTARIO:

La cuenta Provisiones por Beneficios a Empleados, comprenden saldos arrastrados de ejercicios anteriores y son los valores provisionados por

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

concepto de jubilación patronal y desahucio de acuerdo al Estudio Actuarial practicado en el ejercicio fiscal 2014.

NOTA No. 16

PATRIMONIO NETO

\$ 1.249.795,13

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31- Dic-2016
3.01.01	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	100.000
3.04.01	RESERVA LEGAL	34.534,68
3.05.04	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	869.785,11
3.06.01	GANANCIAS / (-) PERDIDAS ACUMULADAS	230.033,22
3.07.01	GANANCIA / (-) PERDIDA NETA DEL PERIODO	15.442,12

COMENTARIO:

El Patrimonio Neto, lo conforman los fondos propios, constituye una parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos los pasivos. La Compañía MAUFRA CIA. LTDA. al cierre del ejercicio mantiene un Patrimonio Neto en el monto de USD 1.249.795,13

La cuenta Otros Superávit Por Revaluación, es el resultado de la afectación por la cuenta Inversiones Urbanización Villonaco incrementándose el Patrimonio de la empresa.

La Reserva Legal se la calcula de conformidad a lo establecido en la Ley de Compañías en Art. 109 que establece que en cada período económico segregará de las utilidades líquidas el 5%, constituyéndose en un fondo de reserva hasta que alcance por lo menos el 20% del capital social.

Los Resultados Acumulados comprenden la ganancia y/o pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, verificándose que a la fecha no se ha realizado la distribución de dividendos a los accionistas.

La Ganancia Neta del período es el resultado de las utilidades del ejercicio pendientes de distribuir.

NOTA N° 17

INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

\$ 1'383.111.24

CODIGO	CUENTA	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
4.1.03.01	VENTAS LOTIZACION CEIBOPAMBA	1'383.111,24

COMENTARIO:

La cuenta de Ingreso de Actividades Ordinarias comprende las ventas efectuadas en el periodo, como producto del giro del negocio, cuya actividad económica principal, en el periodo auditado ,es la venta de terrenos en la Lotización Ceibopamba.

La NIIF 15 identifica las circunstancias en las cuales se cumplen estos criterios para que los ingresos de actividades ordinarias sean reconocidos como tales. La compañía contabiliza sus ingresos por la venta de lotes de terreno en el proyecto de Lotización Ceibopamba, actividades económicas que se enmarcan en las registradas en el RUC.

Ingresos del periodo auditado, de los cuáles el mayor ingreso constituye la transacción por la dación de pago otorgada al Banco de Loja como cruce de pagos por valores pendientes por préstamo con esa entidad financiera.

De igual manera se registran la venta de lotes por transacciones de ejercicios anteriores que no se emitieron en algunos casos el comprobante de venta respectivo de acuerdo las escrituras de compra venta, regulaciones elaboradas en el proceso de intervención de la compañía.

NOTA No. 18

OTROS INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

\$ 91.50

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

CODIGO	CUENTA	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
4.1.08.10	OTROS INGRESOS	91,50

En esta cuenta se registra el valor por descuento en más del sueldo de un empleado de la empresa.

NOTA 19

OTROS INGRESOS **\$ 31.353.00**

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
4.3.02	INTERESES FINANCIEROS	14,36
4.3.05	UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS	31.338,64

COMENTARIO:

Dentro del grupo Otros Ingresos, se encuentra el rubro Intereses Financieros, que provienen de los intereses generados en las cuentas de ahorros que la empresa mantiene que las instituciones del Sistema Financiero Ecuatoriano.

La cuenta Utilidad en Venta de Activos, es el resultado generado por la venta de vehículos al Consorcio Villonaco como: vehículo Hino (USD 25.371,61) y volquete Mercedes Benz (USD 5.966,67).

NOTA No. 20

COSTOS Y GASTOS

COSTO DE VENTA Y PRODUCCIÓN **\$ 1'191.529,98**

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

CODIGO	CUENTA	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
5.1.01.01	COSTO DE VENTA DE LOTIZACION CEIBOPAMBA	1.191.529,98

COMENTARIO:

La cuenta Costo de Venta de Lotización Ceibopamba, es el resultado de la afectación de los gastos incurridos en el proyecto inmobiliario los mismos que se registran con la cuenta Obras en Construcción subcuenta Lotización Ceibopamba, clasificándose en los inventarios de acuerdo a la naturaleza del gasto. De acuerdo a información proporcionada por directivos de la empresa, se considera un valor referencial de USD 29,00 por m2 como costo de venta el mismo que puede variar de acuerdo a los gastos incurridos en el proyecto y una vez concluido el programa de lotización, costo que se aplica de acuerdo al metraje de cada lote, así tenemos que como afectación contable por los comprobantes de venta emitidos, el costo de venta de los lotes negociados en el año 2016 asciende al valor de USD 1´191.529,98.

NOTA No. 21

GASTOS ADMINISTRATIVOS

\$ 108.145.49

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
5.2.01.000	SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	33.847,09
5.2.01.001	HORAS EXTRAS	1.140,00
5.2.01.01	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	4.250,98
5.2.01.02	FONDOS DE RESERVA	3.948,31
5.2.01.03.01	DECIMO TERCER SUELDO	2.908,45
5.2.01.03.02	DECIMO CUARTO SUELDO	1.612,42
5.2.01.03.03	VACACIONES	3.620,61
5.2.01.04.03	BONIFICACIONES ADICIONALES (ALIMENTACION)	5.949,99
5.2.01.04.04	BONIFICACION 25 %	2.274,18
5.2.01.04.05	INDEMNIZACION POR DESPIDO INTEMPESTIVO	4.520,00
5.2.01.05	HONORARIOS, COM. Y DIETAS PERSONAS NATUR.	9.130,64
5.2.01.08.01	MANTENIMIENTO Y REPAR.EQUIPOS Y SOFTWARE	285,31
5.2.01.08.03	MANTENIMIENTO DE INMUEBLES	22,81

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

5.2.01.08.04	MANTENIMIENTO VEHICULOS	4.177,44
5.2.01.08.06	COMBUSTIBLES	607,54
5.2.01.11	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	70,00
5.2.01.15.01	TRANSPORTE	1.786,75
5.2.01.16.02	GASTOS DE GESTION PERSONA	577,40
5.2.01.16.03	GASTOS DE GESTION	328,36
5.2.01.17.01	PASAJES AEREOS	299,12
5.2.01.17.02	HOSPEDAJES	2.054,58
5.2.01.18.01	AGUA POTABLE	3.309,98
5.2.01.18.02	ENERGIA ELECTRICA	2.113,53
5.2.01.18.03	TELEFONO	1.462,31
5.2.01.18.04	INTERNET	73,45
5.2.01.18.05	CELULAR	539,21
5.2.01.19.01	NOTARIOS Y REGIS. PROPIEDAD MERCANTILES	652,54
5.2.01.20.01	SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS	1.992,35
5.2.01.20.02	IMPUESTOS MUNICIPALES	3.476,51
5.2.01.20.08	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	1.024,74
5.2.01.20.09	IMPUESTOS SOLCA	13,53
5.2.01.20.10	SEGUROS Y REASEGUROS	1.305,99
5.2.01.20.11	CONTRIBUCION SOLIDARIA SOBRE UTILIDADES	1.851,00
5.2.01.21.01	DEPRECIACION PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	3.447,92
5.2.01.28.02	UTILES DE OFICINA	123,29
5.2.01.28.03	ASEO, HIGIENE Y LIMPIEZA	165,48
5.2.01.28.06	ALIMENTACION Y BEBIDAS	1.065,49
5.2.01.28.99	OTROS GASTOS EN BIENES	1.756,15
5.2.01.29.01	IMPRESA Y REPRODUCCION	34,65
5.2.01.29.02	FOTOCOPIAS Y PLANOS	63,25
5.2.01.29.03	CORRESPONDENCIA - COURIERS	10,57
5.2.01.29.04	MOVILIZACION PERSONAL	101,30
5.2.01.29.05	SEGURIDAD Y VIGILANCIA	107,02
5.2.01.29.06	GASTOS MEDICOS - ACCIDENTES	43,25

COMENTARIO:

El grupo de Gastos Administrativos comprende los gastos ocasionados necesarios para el desarrollo de la actividad económica de la empresa, los cuales se registran de acuerdo al tipo de consumo, utilizando una clasificación basada en la naturaleza y función de los mismos.

Los gastos del ejercicio auditado se han efectuado de conformidad a la normativa tributaria, los cuales están respaldados con documentación soporte

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

a excepción de algunos gastos menores que se suscitan en la reposición de Caja Chica que se los registra como gastos no deducibles.

Los gastos más significativos corresponden al rubro Sueldos y Salarios, Bonificaciones y Beneficios Sociales.

NOTA No. 22

GASTOS FINANCIEROS

\$ 56.671,19

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
5.2.03.01	INTERESES EN PRESTAMOS	55.697,76
5.2.03.02	GASTOS Y COMISIONES BANCARIAS	350,91
5.2.03.04	GASTO DE FINANCIAMIENTO DE ACTIVOS	161,11
5.2.03.07	SEGURO DESGRAVAMEN	78,40
5.2.03.08	INTERESES SOBREGIRO	383,01

En el rubro Gastos Financieros el desembolso más significativo constituye el rubro de Intereses en Préstamos, que son los intereses generados por la dación de pago por el préstamo al Banco de Loja, sumándose a este rubro los Gastos y Comisiones Bancarias, Seguro de Desgravamen, entre otros.

NOTA No. 23

OTROS GASTOS

\$ 28.683,77

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
5.2.04.01	PERDIDA EN INVERSIONES EN ASOCIADAS / SUBSIDIARIAS YOTRAS	25.734,62
5.2.04.03	PERDIDA EN ACTIVOS FIJOS	2.949,15

COMENTARIO:

En la cuenta Otros Gastos se agrupa la cuenta Pérdida en Inversiones en Asociadas/Subsidiarias y Otras, que resulta del registro contable de la pérdida

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

arrojada como producto de la Inversión en el Consorcio Villonaco donde MAUFRA CIA. LTDA es parte relacionada por ser propietaria del 50% de dicha inversión, por ser un proyecto inmobiliario nuevo que está desplegándose los gastos generados en su inicio se consideran como pérdidas, razón por lo que se refleja en los estados financieros como pérdidas. La cuenta Pérdida en Activos Fijos, se registra como producto de la pérdida por la venta de un activo fijo de la empresa USD 2.949,15.

NOTA No. 24

GASTOS NO DEDUCIBLES

\$ 3.646.11

CODIGO	CUENTAS	SALDO AUDITADO 31-Dic- 2016
5.2.05.01	MULTAS, INTERESES Y MORA IESS	140,17
5.2.05.02	MULTAS, INTERESES Y MORA SRI	146,18
5.2.05.03	RETENCIONES ASUMIDAS POR EL CONTRIBUYENTE	2,10
5.2.05.04	GASTOS SIN SUSTENTO	3.003,66
5.2.05.08	MULTAS	354,00

COMENTARIO:

En este rubro de Gastos No Deducibles, se registran todos aquellos gastos como multas, intereses y gastos sin sustento, los que se han perpetrado durante el ejercicio fiscal 2016, los cuáles no cumplen con dispuesto en la normativa tributaria.

NOTA No. 25

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

COMENTARIO:

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 7, establece los métodos para la elaboración del Estado de Flujo de Efectivo, ya sea por el método directo o

**Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.**

indirecto, la NIC 7 recomienda la elaboración por el método directo. Este estado provee información importante para los administradores de la compañía y permite determinar la salida o entradas reales de efectivo en un momento determinado, así como nos permite realizar un análisis proyectivo de las cuentas del estado del resultado integral que sustenta la toma de decisiones en las actividades financieras, operacionales, administrativas y comerciales.

Independientemente de la actividad que realice la empresa, es indispensable contar con información financiera confiable y oportuna, una de ellas es la que proporciona el Estado de Flujo de Efectivo, mediante el cual valoramos las entradas y salidas de efectivo por actividades de Operación, Inversión y Financiamiento, que utilizará la gerencia de MAUFRA CIA. LTDA para la toma de decisiones acertadas, de allí la importancia que se cuente con esta herramienta mes a mes.

NOTA No. 26

HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

COMENTARIO:

En razón al estado de intervención que mantiene la compañía, y con la finalidad de justificar las observaciones impartidas, se ha procedido a realizar algunos ajustes a los saldos de las cuentas de ejercicios anteriores, los mismos que una vez rectificadas, se apuesto a consideración del organismo regulador, como resultado de ello se han modificado saldos de cuentas que permite a la fecha contar con saldos precisos.

NOTA No. 27

GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

COMENTARIO:

Informe de Auditores Independientes
MAUFRA CIA. LTDA.

La compañía está expuesta a una variedad de riesgos de naturaleza financiera que afectan a los flujos y en consecuencia a las operaciones y sus resultados.

Es necesario realizar gestiones por parte de la gerencia a fin de buscar proyectos innovadores para la empresa que permita contar con la liquidez necesaria para cumplir con las obligaciones contraídas, si bien es cierto la economía del país durante el año 2016 sufrió una recesión en el campo inmobiliario hay otros proyectos de tipo turístico que se pudieran ejecutar para afianzar la actividad económica de la empresa.

Atentamente,



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

INFORME DE CONTROL INTERNO

RUBROS EXAMINADOS

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

CAJA CHICA:

CONCLUSION:

De la revisión a la cuenta Caja Chica, en el balance auditado, se verifica que presenta el saldo de USD 16.34, corroborándose con el análisis que existen gastos pequeños que no están sustentados con comprobantes de venta autorizados, utilizándose como justificación de pagos, recibos simples no válidos.

No se realizó un arqueo sorpresivo al fondo por ser extemporáneo, comprobando que su administración carece de directrices para su aplicación en el manejo y control debido a la ausencia de reglamentación interna.

RECOMENTACION No. 01

A la Gerencia:

Debe elaborar un reglamento interno que norme el manejo del Fondo de Caja Chica, documento que debe ajustarse al contexto de la compañía, apegado a la normativa vigente el que debe ser aprobado en Junta de Socios, socializado con las responsables, previo a su aplicación.

A la Contadora:

Previo a la reposición del Fondo de Caja Chica receptorá comprobantes de venta autorizados a fin de evitar gastos no deducibles para la empresa.

Debe realizar por lo menos una vez al mes un arqueo sorpresivo para verificar el adecuado uso de los recursos del fondo.

MAUFRA CIA. LTDA.
INFORME DE CONTROL INTERNO EJERCICIO FISCAL 2016

BANCOS

CONCLUSIÓN:

Se verifica que a la fecha la empresa mantiene varias cuentas bancarias, que dificulta las labores de control. Hechos que se han presentado por la falta de inobservancia del Principio de Control Interno que indica que es conveniente utilizar el mínimo de cuentas bancarias.

Se verifica que el registro de bancos y las conciliaciones son elaboradas por separado éstas últimas en formato Excel sin utilizarse el módulo de bancos que tiene el sistema contable, no se mantiene los saldos diarios de las cuentas bancarias lo que dificulta conocer los saldos precisos con los que cuenta la empresa en determinado momento.

Por otro lado se evidencia que pagos por la venta de lotes de clientes han sido depositados en otras cuentas que luego se ajustan o compensan, debe evitarse la utilización de recursos de la compañía con los socios o empresas relacionadas, a fin de evitar el jineteo de fondos y poner en riesgo de liquidez a la empresa.

Debido al estado de intervención de la compañía y por la gestión no oportuna en el registro de las firmas conjuntas en las cuentas bancarias, se han realizado varias transacciones en efectivo.

RECOMENDACIÓN N° 02

Al Gerente:

Considerar la posibilidad de utilizar un número menor de cuentas bancarias a fin de poder centralizar los recursos en cuentas mínimas y permita un mejor control de los recursos de la empresa.

Evitar la utilización de los recursos de la empresa en actividades que no corresponden a transacciones propias de la compañía.

MAUFRA CIA. LTDA.
INFORME DE CONTROL INTERNO EJERCICIO FISCAL 2016

A la Contadora:

Elaborará el registro de bancos y las correspondientes conciliaciones bancarias en el modulo del sistema contable a fin obtener la toda la información en los módulos correspondientes, lo que permitirá mantener la información precisa y oportuna cuando los organismos de control lo requieran.

Mantendrá el saldo de bancos a diario, para información de la Gerencia y evitar el girar cheques que no dispongan de disponibilidad de fondos y por ende los sobregiros de las cuentas.

Previa la emisión de pagos verificará la respectiva autorización por parte del Interventor nombrado de la empresa.

CUENTAS POR COBRAR

CONCLUSIÓN:

Se observa la ausencia de registros auxiliares que permitan el control individual de los deudores y den la posibilidad de rastrear los movimientos tanto de débitos como de créditos del periodo examinado.

Así mismo debe legalizarse todo acto en que la empresa intervenga con transacciones con terceros o empresas relacionadas.

Debe evitarse las compensaciones de saldos por cobrar con terceras personas o empresas relacionadas que predisponen a la empresa a una inapropiada administración.

RECOMENDACIÓN NO. 03

A la Gerencia:

Dispondrá se realice de manera minuciosa un análisis de la cartera determinándose el grado de antigüedad de saldos, a fin de establecer políticas de cobranzas y recuperación de las mismas, poniendo a consideración de la Junta de socios para la toma de decisiones.

MAUFRA CIA. LTDA.
INFORME DE CONTROL INTERNO EJERCICIO FISCAL 2016

Gestionará el cobro de valores a clientes, frente a las metas alcanzadas sobre una base de recuperación de créditos, poniendo énfasis en la cartera de ejercicios anteriores, si es necesario con apoyo jurídico.

Evitará el procedimiento de compensaciones de saldos con terceras personas y empresas relacionadas, para un control eficiente de los recursos de la compañía.

Previo a cualquier crédito o transacción que involucre a la empresa, debe contar previamente con la autorización de la Junta de Socios.

RECOMENDACIÓN No. 04

A la Contadora:

Dejará evidencia sobre la revisión de facturas, reportes, recibos de pago, vencimientos, antigüedad de saldos, gestión que ayudará a la Administración a tomar decisiones en el momento oportuno.

Mantendrá un historial por deudor a fin de tener información exacta y oportuna, así como registrará de manera individual los auxiliares por deudor.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

CONCLUSIÓN:

Los activos adquiridos en la empresa hasta la fecha no han sido codificados, y se desconoce el custodio de los mismos.

RECOMENDACIÓN No. 05

A la Gerencia:

Dispondrá a Contabilidad codificar todos los bienes de la empresa, tomando aspectos importantes como: propiedad, legalidad, razonabilidad y en función

MAUFRA CIA. LTDA.
INFORME DE CONTROL INTERNO EJERCICIO FISCAL 2016

de las políticas contables que deben establecerse por la gerencia y tomando en consideración el plan de cuentas.

Dispondrá efectuar una toma física por lo menos una vez al año para verificar el estado de bien y si se mantienen físicamente en la empresa y a cargo del custodio de cada bien.

A la Contadora:

Levantará un acta con cada uno de los responsables de los bienes a su cargo, verificando que todos cuenten con el ticket o código asignado.

Mantendrá un inventario de los activos de la empresa y será la responsable del custodio del mismo.

PASIVO

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

CONCLUSION:

Bajo este componente se encuentra las obligaciones por pagar a proveedores, cuyos valores se vienen arrastrando de ejercicios anteriores, sin contar a la fecha de manera individual el historial por cada crédito.

Se observa que se han realizado cruce de cuentas por obligaciones con terceros los mismos que carecen de documentación que acredite dichas actuaciones.

RECOMENDACIÓN No. 06

A la Gerencia:

Dispondrá a Contabilidad el análisis inmediato de esta cuenta y el registro individual e historial de obligaciones.

MAUFRA CIA. LTDA.
INFORME DE CONTROL INTERNO EJERCICIO FISCAL 2016

Debe contar con la aprobación de la Junta de Socios para transacciones por obligaciones contraídas más aún cuando la empresa está en estado de intervención que debe autorizar todas las transacciones.

A la Contadora:

Contabilizará las obligaciones que se generen por cada proveedor a fin de que puedan identificarse como tales, los que deben conciliarse y mantener el histórico mes a mes, conservándolo como evidencia para su verificación posterior.

Previo al pago de las obligaciones debe verificar que cuente con la documentación soporte y las autorizaciones respectivas del Gerente y del Interventor.

EGRESOS

CONCLUSION:

Este rubro lo conforman todos los Costos y Gastos destinados a la actividad empresarial, sumándose los Gastos de Venta, Gastos Administrativos, Gastos Financieros.

Con la revisión de la documentación que respalda las transacciones realizadas en el periodo auditado, se verifica que algunos hechos económicos no cuentan con el suficiente respaldo de documentación que justifique plenamente los desembolsos y sobretodo que cumplan con los requisitos exigidos en LRTI., como el caso de los gastos con cargo al Fondo de Caja Chica que se han receptado recibos, sumándose a ello la falta de una solicitud por escrito para la reposición.

Hechos narrados que son el resultado de la ausencia de control previo al desembolso en la adquisición de bienes y/o servicios.

MAUFRA CIA. LTDA.
INFORME DE CONTROL INTERNO EJERCICIO FISCAL 2016

RECOMENDACIÓN NO. 07

A la Gerencia:

Elaborará la reglamentación interna sobre procedimientos de control administrativos y contables para evitar situaciones expuestas en párrafos anteriores, la misma que debe ser autorizada por la Junta de Socios y socializada con el personal administrativo y financiero.

Autorizará los pagos de gastos que se enmarquen en la actividad propia de la empresa contemplando la normativa tributaria previa a la cancelación

RECOMENDACIÓN NO. 08

A la Contadora:

Aplicara los procedimientos de control previo al desembolso de manera que la documentación de soporte constituya una fuente verdadera de comprobación de la transacción realizada.

Previo al pago de compromisos, verificara que tengan las autorizaciones tanto del Gerente como del Interventor, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley.

Cumplirá con la reglamentación interna sobre los procedimientos contables y administrativos que se aprobaren en la empresa.

OTROS ASPECTOS DE IMPORTANCIA

RECOMENDACIÓN N° 09

A la Gerencia y Contabilidad:

Elaborará el presupuesto anual de la empresa, como herramienta de gestión en la proyección de metas, objetivos generales y específicos, en la

MAUFRA CIA. LTDA.
INFORME DE CONTROL INTERNO EJERCICIO FISCAL 2016

programación de los ingresos y de los gastos para su consecución en la ejecución presupuestaria lo que asegurara la disponibilidad real y oportuna de fondos.

RECOMENDACIÓN N° 10

A la Contadora:

Elaborara el Estado del Flujo del Efectivo de manera mensual, para que dicho estado se convierta en una herramienta de gestión donde se presente en forma comprensible y clara la información sobre el manejo de efectivo que tiene la empresa , en donde incluyan todas y cada una de las fuentes y usos provenientes del efectivo y sus equivalentes, proyectándose de una manera objetiva con los flujos de inversión, operación y financiamiento, y cumplir de esta manera con los objetivos y proyectos planteados.

RECOMENDACIÓN No. 11

A la Gerencia :

Elaborará un Manual de Funciones acordes a la organización a fin de regular y organizar la estructura interna de la compañía, el mismo que pondrá a consideración de la Junta de Socios para su aprobación y cumplimiento.

Definirá por escrito cada uno de las funciones de los integrantes de la compañía, las mismas que estarán en concordancia con las necesidades institucionales y en cumplimiento al Manual de Funciones.

EN LO ADMINISTRATIVO

RECOMENDACIÓN No. 12

A la Gerencia:

Designará al responsable de la custodia del archivo de la empresa, que garantice que la información financiera mantenga orden, secuencia y criterio

MAUFRA CIA. LTDA.
INFORME DE CONTROL INTERNO EJERCICIO FISCAL 2016

en su organización, facilitando su ubicación posterior, y suministre la entrega oportuna a los organismos de control cuando lo requieran. Siendo la Contadora la responsable de que se mantenga dicho procedimiento, verificando al menos dos veces al año se cumpla con lo sugerido.

A la Contadora:

Con la finalidad de mantener en conservación la información contable de la empresa, se sugiere que al cierre de cada ejercicio, se imprima los registros contables, Libro Diario, Mayores Generales, Estados Financieros y se empasten y guarden con las seguridades debidas.

OTROS ASPECTOS SOCIETARIOS

RECOMENDACIÓN No. 13

A la Gerencia:

Coordinará todos los actos de la empresa conjuntamente con el Interventor, designado por la Superintendencia de Compañías, a fin de lograr justificar las causas que originaron el estado de intervención y en cumplimiento a lo dispuesto en los Art. 10 y 11 del *"Reglamento de Intervención de las Compañías Nacionales Anónimas, de Responsabilidad Limitada, En Comandita por Acciones y de Economía Mixta, así como de las Sucursales de las Compañías u Otras Empresas Extranjeras Organizadas como Personas Jurídicas que se hubieren establecido en el País"*

Cumplirá con lo estipulado en el reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas de Compañías que en su Art. 36 establece: "grabación de las sesiones de junta general. Todas las sesiones de las juntas generales de socios o accionistas, deberán grabarse en soporte magnético y es responsabilidad

MAUFRA CIA. LTDA.
INFORME DE CONTROL INTERNO EJERCICIO FISCAL 2016

del Secretario de la Junta incorporar el archivo informático al respectivo expediente."

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lina Miriam Vega', written in a cursive style.

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

MAUFRA CIA. LTDA
BALANCE GENERAL
al 31 de diciembre del 2016

1.	ACTIVO	2621485,62
1.01	ACTIVO CORRIENTE	929370,34
1.01.01	EFFECTIVO Y SU EQUIVALENTE DEL EFFECTIVO	2471,4
1.01.01.01	CAJA GENERAL	1,06
1.01.01.02	CAJA CHICA	16,34
1.01.01.04	CERTIFICADOS DE APORTACION	3
1.01.01.06.	CUENTAS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS	2451
1.01.01.06.02	BANCO INTERNACIONAL CTA. CTE. 8500602011	0,73
1.01.01.06.04	CADECOL 560101010746	0,34
1.01.01.06.06	COOPERATIVA FINANCIERA DE AHORRO Y CREDITO DE VIVIENDA	2320,85
1.01.01.06.07	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL SINDICATO DE CHOFE	0,58
1.01.01.06.08	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO FORTUNA (072564123)	17,08
1.01.01.06.09	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO COOPMEGO	40,08
1.01.01.06.10	BANCO DE GUAYAQUIL 0023610973	71,34
1.01.02.	ACTIVOS FINANCIEROS	693611,5
1.01.02.05.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIO	142321,4
1.01.02.05.01	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	142321,4
1.01.02.07.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS	551290,1
1.01.02.07.04	CUENTAS POR COBRAR EQUIPSA S.A	551290,1
1.01.03.	INVENTARIOS	136580,79
1.01.03.08.	OBRAS EN CONSTRUCCION	136580,79
1.01.03.08.01.	LOTIZACION CEIBOPAMBA	136580,79
1.01.03.08.01.01	CEIBOPAMBA MATERIALES	-2421,95
1.01.03.08.01.02	CEIBOPAMBA TERRENO	95996,44
1.01.03.08.01.02.	CEBOPAMBA MANO DE OBRA	6
1.01.03.08.01.02.09	CEIBOPAMBA HORAS EXTRAS	6
1.01.03.08.01.03.	CEIBOPAMBA GASTOS INDIRECTOS	43000,3
1.01.03.08.01.03.08	CEIBOPAMBA ALQUILER DE MAQUINARIA	62560,58
1.01.03.08.01.03.97	CEIBOPAMBA DEPRECIACIONES	-19560,28
1.01.04.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	2354,2
1.01.04.03.	ANTICIPO A PROVEEDORES	2354,2
1.01.04.03.03	ANTICIPO TRABAJOS VARIOS	2354,2
1.01.05.	ACTIVOSPOR IMPUESTOS CORRIENTES	94352,45
1.01.05.01	CREDITO TRIBUTARIO IVA	15000,01
1.01.05.03	ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	19119,41
1.01.05.04	IVA PAGADO	59930,63
1.01.05.06	RETENCIONES IVA RECIBIDAS	302,4
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE	1692115,28
1.02.01.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	339240,66
1.02.01.04	INSTALACIONES	131703,1
1.02.01.05	MUEBLES Y ENSERES	3457,31
1.02.01.06	EQUIPO DE OFICINA	784,82
1.02.01.07	MAQUINARIA Y EQUIPO	195602,89

1.02.01.09	EQUIPO DE COMPUTACION	2065,09
1.02.01.10	VEHICULOS, EQUIPO DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MO	46920,08
1.02.01.12	REPUESTOS Y HERAMIENTAS	1817,89
1.02.01.14.	(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIF	-49554,96
1.02.01.14.05	(-) DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	-1195,57
1.02.01.14.06	(-) DEP. ACUM. EQUIPO OFICINA	-94,82
1.02.01.14.07	(-) DEP.ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO	-25585,68
1.02.01.14.09	(-) DEP. ACUM. EQUIPO DE COMPUTACION	-1816,56
1.02.01.14.12	(-) DEP. ACUM. VEHICULOS	-20503,58
1.02.01.14.14	(-) DEP.ACUM. REPUESTOS Y HERAMIENTAS	-358,75
1.02.01.17	ACTIVOS FIJOS ADMINISTRACION CEIBOPAMBA	3754,15
1.02.01.18	OTROS ACTIVOS MENORES	1529,57
1.02.01.19	EQUPOS PARA TURISMO Y ATENCION AL CLIENTE	1160,72
1.02.02.	PROPIEDADES DE INVERSION	1352676,13
1.02.02.05	INVERSIONES URBANIZACION VILLONACO	1352676,13
1.02.05.	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	198,49
1.02.05.01	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	198,49
2.	PASIVOS	1371690,49
2.01.	PASIVO CORRIENTE	1175136,35
2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	577710,74
2.01.03.01.	LOCALES	596985,22
2.01.03.01.01	PROVEEDORES	536102,28
2.01.03.01.02	PROVEEDORES GASTOS	6219,9
2.01.03.01.04	DEPOSITOS NO IDENTIFICADOS	322
2.01.03.01.05	CUENTAS POR PAGAR	35066,56
2.01.07.02	CUENTAS POR PAGAR SOBREGIRO BANCARIO	19274,48
2.01.07.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	158861,27
2.01.07.01.	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	25984,74
2.01.07.01.01	IVA COBRADO	25637,76
2.01.07.01.04	70% IVA RETENCIONES FUENTE POR PAGAR	43,12
2.01.07.01.05	100% IVA RETENCIONES FUENTE POR PAGAR	71,48
2.01.07.01.06	RETENCIONES IVA POR PAGAR	22,9
2.01.07.01.08	1% RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR	63,43
2.01.07.01.09	2% RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR	42,6
2.01.07.01.10	8% RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR	0,56
2.01.07.01.12	RETENCIONES FUENTE POR PAGAR	102,89
2.01.07.03	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	54803,82
2.01.07.03.	CON EL IESS	3301,9
2.01.07.03.01	IESS APOORTE PATRONAL POR PAGAR	1506,18
2.01.07.03.02	IESS APOORTE PERSONAL POR PAGAR	1284,74
2.01.07.03.03	FONDOS DE RESERVA POR PAGAR	331,58
2.01.07.03.04	PRESTAMOS IESS POR PAGAR	179,4
2.01.07.04.	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	74770,81
2.01.07.04.01	SUELDOS Y SALARIOS POR PAGAR	28549,61
2.01.07.05	PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	46221,2
2.01.08.	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS	419289,86
2.01.08.01	CUENTAS POR PAGAR SOCIOS	415135,12

2.01.08.03	CUENTAS POR PAGAR IMPORTADORA MADEMI	4154,74
2.02.	PASIVOS NO CORRIENTES	196554,14
2.02.01.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	28480,31
2.02.01.03	PRESTAMOS BANCARIOS BANCO DE LOJA	20389,61
2.02.01.04	PRESTAMO COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DEL SINDICAT	8090,7
2.02.06	ANTICIPOS JUAN BURNEO	40312,5
2.02.07	ANTICIPOS DE CLIENTES	124338,57
2.02.08.	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	3422,76
2.02.08.01	JUBILACION PATRONAL	2361,28
2.02.08.02	OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	1061,48
3.	PATRIMONIO NETO	1249795,13
3.01.	CAPITAL	100000
3.01.01	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	100000
3.04.	RESERVAS	34534,68
3.04.01	RESERVA LEGAL	34534,68
3.05.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	869785,11
3.05.04	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	869785,11
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS	230033,22
3.06.01	GANANCIAS / (-) PERDIDAS ACUMULADAS	230033,22
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	15442,12
3.07.01	GANANCIA / (-) PERDIDA NETA DEL PERIODO	15442,12
9.01	PASIVO Y PATRIMONIO	2621485,62


 Mauricio Neira Jaramillo
 REPRESENTANTE LEGAL


 Nancy Lorena Arias Torres
 CONTADORA
MAUFRA
 RUC: 1191752027001

MAUFRA CIA. LTDA
ESTADO DE RESULTADOS
al 31 de diciembre del 2016

4.	INGRESOS	1414555,74
4.1.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	1383202,74
4.1.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	1383202,74
4.1.03.	CONTRATOS DE CONSTRUCCION	1383111,24
4.1.03.01	VENTAS LOTIZACION CEIBOPAMBA	1383111,24
4.1.08.	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	91,5
4.1.08.10	OTROS INGRESOS	91,5
4.3.	OTROS INGRESOS	31353
4.3.02	INTERESES FINANCIEROS	14,36
4.3.05	UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS	31338,64
5.	COSTOS Y GASTOS	1388676,54
5.1.	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION	1191529,98
5.1.01.	MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	1191529,98
5.1.01.01	COSTO DE VENTA DE LOTIZACION CEIBOPAMBA	1191529,98
5.2.	GASTOS	197146,56
5.2.01.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	108145,49
5.2.01.000	SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	33847,09
5.2.01.001	HORAS EXTRAS	1140
5.2.01.01	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	4250,98
5.2.01.02	FONDOS DE RESERVA	3948,31
5.2.01.03.	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	8141,48
5.2.01.03.01	DECIMO TERCER SUELDO	2908,45
5.2.01.03.02	DECIMO CUARTO SUELDO	1612,42
5.2.01.03.03	VACACIONES	3620,61
5.2.01.04.	GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	12744,17
5.2.01.04.03	BONIFICACIONES ADICIONALES (ALIMENTACION)	5949,99
5.2.01.04.04	BONIFICACION 25 %	2274,18
5.2.01.04.05	INDEMNIZACION POR DESPIDO INTEMPESTIVO	4520
5.2.01.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS	9130,64
5.2.01.08.	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	5093,1
5.2.01.08.01	MANTENIMIENTO Y REPARACION EQUIPOS Y SOFT	285,31
5.2.01.08.03	MANTENIMIENTO DE INMUEBLES	22,81
5.2.01.08.04	MANTENIMIENTO VEHICULOS	4177,44
5.2.01.08.06	COMBUSTIBLES	607,54
5.2.01.11	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	70
5.2.01.15.	TRANSPORTE	1786,75
5.2.01.15.01	TRANSPORTE	1786,75
5.2.01.16.	GASTOS DE GESTION (Agasajos accionistas, perso	905,76
5.2.01.16.02	GASTOS DE GESTION PERSONAL	577,4
5.2.01.16.03	GASTOS DE GESTION	328,36
5.2.01.17.	GASTOS DE VIAJE	2353,7
5.2.01.17.01	PASAJES AEREOS	299,12
5.2.01.17.02	HOSPEDAJES	2054,58

5.2.01.18.	AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	7498,48
5.2.01.18.01	AGUA POTABLE	3309,98
5.2.01.18.02	ENERGIA ELECTRICA	2113,53
5.2.01.18.03	TELEFONO	1462,31
5.2.01.18.04	INTERNET	73,45
5.2.01.18.05	CELULAR	539,21
5.2.01.19.	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD C	652,54
5.2.01.19.01	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O I	652,54
5.2.01.20.	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	9664,12
5.2.01.20.01	SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS	1992,35
5.2.01.20.02	IMPUESTOS MUNICIPALES	3476,51
5.2.01.20.08	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	1024,74
5.2.01.20.09	IMPUESTOS SOLCA	13,53
5.2.01.20.10	SEGUROS Y REASEGUROS	1305,99
5.2.01.20.11	CONTRIBUCION SOLIDARIA SOBRE UTILIDADES	1851
5.2.01.21.	DEPRECIACIONES	3447,92
5.2.01.21.01	DEPRECIACION PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	3447,92
5.2.01.28.	OTROS GASTOS EN BIENES	3110,41
5.2.01.28.02	UTILES DE OFICINA	123,29
5.2.01.28.03	ASEO, HIGIENE Y LIMPIEZA	165,48
5.2.01.28.06	ALIMENTACION Y BEBIDAS	1065,49
5.2.01.28.99	OTROS GASTOS EN BIENES	1756,15
5.2.01.29.	OTROS GASTOS EN SERVICIOS	360,04
5.2.01.29.01	IMPRESA Y REPRODUCCION	34,65
5.2.01.29.02	FOTOCOPIAS Y PLANOS	63,25
5.2.01.29.03	CORRESPONDENCIA - COURIERS	10,57
5.2.01.29.04	MOVILIZACION PERSONAL	101,3
5.2.01.29.05	SEGURIDAD Y VIGILANCIA	107,02
5.2.01.29.06	GASTOS MEDICOS - ACCIDENTES	43,25
5.2.03.	GASTOS FINANCIEROS	56671,19
5.2.03.01	INTERESES EN PRESTAMOS	55697,76
5.2.03.02	GASTOS Y COMISIONES BANCARIAS	350,91
5.2.03.04	GASTO DE FINANCIAMIENTO DE ACTIVOS	161,11
5.2.03.07	SEGURO DESGRAVAMEN	78,4
5.2.03.08	INTERESES SOBREGIRO	383,01
5.2.04.	OTROS GASTOS	28683,77
5.2.04.01	PERDIDA EN INVERSIONES EN ASOCIADAS / SUBSID	25734,62
5.2.04.03	PERDIDA EN ACTIVOS FIJOS	2949,15
5.2.05.	GASTOS NO DEDUCIBLES	3646,11
5.2.05.01	MULTAS, INTERESES Y MORA IEES	140,17
5.2.05.02	MULTAS, INTERESES Y MORA SRI	146,18
5.2.05.03	RETENCIONES ASUMIDAS POR EL CONTRIBUYENTE	2,1
5.2.05.04	GASTOS SIN SUSTENTO	3003,66
5.2.05.08	MULTAS	354
~3.07.01	GANANCIA / (-) PERDIDA NETA DEL PERIODO	25879,2
	15% Empleados y Trabajadores	-3881,88
	22% Impuesto a la Renta	-4839,41

10% Rserva Legal
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

-1715,79
15442,12


Mauricio Neira Jaramillo
REPRESENTANTE LEGAL


Nancy Lorena Arias Torres
CONTADORA **MAUFRA**
RUC: 1191738027001

MAUFRA CIA. LTDA
Estado de Flujo de Efectivo
Del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2016
Expresado en dolares

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO,
ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO -19612,25

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1383111,24
Clases de cobros por actividades de operación	1383111,24
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1383111,24
Clases de pagos por actividades de operación	-197146,56
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-34943,12
Pagos a y por cuenta de los empleados	-73202,37
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de l	0
Otros pagos por actividades de operación	-89001,07
Intereses pagados	-56671,19
Impuestos a las ganancias pagados	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	91,50
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	0,00
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	0
Otros Ingresos	91,5
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓ	-1402814,99
Pagos de préstamos	-1402814,99

EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO

0,00

INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

-19612,25

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO

2809,17

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO

-16803,08


GERENTE


CONTADOR

UFRA
1730027001

Wang
WANG

RUC: 1191758027001

L'Espresso
L'Espresso

GERENTE

MAUFRA CIA. LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PERIODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

SISTEMA CONTABLE.- El sistema contable está desarrollado con base a las normas internacionales de información financiera NIIF.

MEDIO DE REGISTRO CONTABLE.- La contabilidad se desarrolla mediante el sistema contable MONICA Versión 8.0

PLAN DE CUENTAS.- Se lo ha elaborado de acuerdo a las normas Internacionales de Información Financiera, el mismo que fue proporcionado por la superintendencia de compañías.

NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE GENERAL

ACTIVO CORRIENTE

NOTA N° 1

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

BANCOS.- La compañía mantiene dos cuentas corrientes en los Bancos y Cooperativas de ahorro y crédito de la ciudad.

NOTA N° 2

ACTIVOS FINANCIEROS

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este grupo constan las siguientes cuentas de detalle;

Crédito tributario a favor de la empresa (I.R).- Sin novedad relevante

Crédito tributario a favor de la empresa (IVA).- Sin novedad relevante

Anticipo de impuesto a la renta.- Sin novedad relevante

ACTIVO NO CORRIENTE

NOTA N° 3

SE ADOPTO COMO POLITICA CONTABLE MANTENER EL MISMO PORCENTAJE DE DEPRECIACION DE LOS ACTIVOS FIJOS QUE ESTA ESTABLECIDO POR EL SRI; POR CUANTO SEGÚN LA REVISION HAY ACTIVOS QUE SE MANTIENEN EN MEDIO USO.

EL CONTROL DE LOS ACTIVOS SE HA DELEGADO A CADA FUNCIONARIO JEFE DE AREA, ES RESPONSABLE DEL CUSTODIO DE DICHOS ACTIVOS.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.- Dentro de este grupo se encuentran todos los activos fijos que posee la empresa como: Equipo de Oficina, Equipo de computación, Muebles y enseres, Maquinaria y equipo, Vehículo.

PASIVO CORRIENTE

NOTA N° 4

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Locales.- Dentro de este grupo tenemos cuentas por pagar proveedores

Dentro de esta cuenta tenemos sueldos por pagar, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, bonificación, impuesto a la renta por pagar, participación trabajadores.

NOTA N° 5

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentran:

Con la administración tributaria, con el IESS etc., sin novedades relevantes.

NOTA N° 6

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Locales.- Préstamos recibidos de terceros a largo plazo y por parte de Instituciones Financieras de nuestra ciudad, así como los anticipos entregados para la venta de lotes de terreno

PATRIMONIO NETO

NOTA N° 7

Capital.- Esta representado por el capital suscrito y pagado.

Otros Superávit por Revaluación: Esta representada por los valores revaluados por los inventarios obras en proceso de la empresa.

.Reserva.- Consta la reserva legal Calculada en el presente año

Nota N° 8

RESULTADOS ACUMULADOS

Ganancias Acumuladas.- Consta de la utilidad neta del ejercicio 2015.

Utilidad del presente ejercicio.- Representa la utilidad neta luego del pago de Impuesto a la Renta y Utilidades Empleados y Trabajadores.

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

NOTA N° 11

INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Tenemos los ingresos por actividades ordinarias, de acuerdo a lo que consta en las Escrituras de Constitución y Registro único de Contribuyentes..

NOTA N° 12

GASTOS

Costos de venta.- Representa todos los gastos incurridos en las actividades de la construcción de obra civil.

Gastos administrativos.- Consta los gastos por sueldos y salarios, aportes a la seguridad social, beneficios sociales e indemnizaciones a empleados, así como honorarios a profesionales, mantenimiento de equipos de computación y de oficina, comisiones, combustible, gastos de viajes, gastos por agua, energía y telecomunicaciones; notarios, impuestos y contribuciones, las depreciaciones de planta y equipo; y otros gastos donde consta los materiales y suministros de oficina, limpieza y repuestos en general.

Loja, 31 de diciembre del 2017


Lic. Nancy Arias Torres

CONTADORA GENERAL

MAUFRA

RUC: 1191738027001

INFORME DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS PARA LA REVISION SOBRE LAS MEDIDAS DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ILICITAS.

**MAUFRA CIA. LTDA.
AL 31 de Diciembre de 2016**

Como Auditora Externa de la Compañía MAUFRA CIA. LTDA. y con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones de la normativa de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas de la Compañía he revisado éstos procedimientos que fueron referenciados y evaluados en la empresa sobre el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre de 2016.

La Compañía MUAFRA CIA. LTDA. procedió nombrar a la Lic. Mónica Viteri Rodríguez como Oficial de cumplimiento, función acreditada por la Unidad de Análisis Financiero y Económico, quien continúa ejerciendo estas funciones.

El oficial de cumplimiento presenta a la Junta General de Socios los documentos y procedimientos cumplidos durante el ejercicio fiscal 2016, las cuales son:

- Manual de Ética contra el Lavado de Activos para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
- Políticas de identificación del cliente, procedimientos y mecanismos de prevención.
- Políticas socializadas a sus empleados.
- Reportes de Operaciones Inusuales y/o sospechosas
- Copias de Actas de Juntas de Socios
- Informe de actividades de la Gerencias.

Documentos y procesos que son aprobados por la Junta General de Socios por unanimidad y autoriza se proceda ejercer el respectivo control de acuerdo a la normativa vigente.

Informa el Oficial de Cumplimiento sobre las actividades realizadas durante el ejercicio fiscal 2016, en el área que corresponde al control de la Unidad de Análisis Financiero, con el propósito de verificar se solicita los reportes de las operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral, los mismos que han sido enviados a la UAF en el periodo 2016, en los que no hay observación alguna.

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

Atentamente;



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

Dirección: Ciudad Loja, calle Miguel Riofrío N° 13-33 Ofic. N° 22
Teléfono : 072560141
Email : linmirvg@hotmail.com