

## DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

Cuenca al 27 de abril del 2015.

### **PARA LA HONORABLE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A.**

*Se ha procedido a auditar los Estados Financieros de TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A., con fecha de corte al 31 de diciembre de 2014, integrados por: el Estado de Situación, Estado de Resultados Integral, Estado de Flujo del Efectivo, Estado de Evolución Patrimonial como también Notas y Políticas Contables correspondientes, luego de una planificada revisión manifestamos lo que se expone a continuación:*

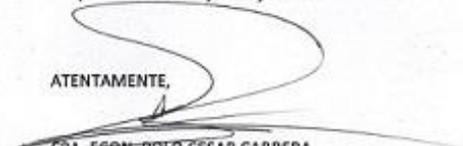
*1.- La preparación y emisión de los Estados Financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía, en tanto que la de esta firma es expresar una opinión sobre tales Estados Financieros, en base a la auditoría practicada, sobre los registros contables y sobre la exposición de tales estados financieros.*

*2.- Cabe manifestar que esta auditoría se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y de Aseguramiento (NIAAs), por lo tanto el trabajo profesional realizado, ha requerido de labores tales como: Planificación y revisiones complementarias que implican actividades tales como las siguientes: Evaluación del Sistema de control Interno; Pruebas selectivas de transacciones, registros y revelaciones; Evaluación de Cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF; Evaluación de la documentación, valoración de estimaciones contables importantes, entre otras. Podemos apreciar que los labores concernientes a esta auditoría se realizaron encaminados a reunir suficientes elementos de juicio los mismos que han permitido llegar a conclusiones que permiten, expresar con un razonable grado de certeza, sobre el grado de fidelidad que presentan los Estados Financieros respecto de la situación real de la compañía al cierre del ejercicio fiscal analizado.*

*Consecuentemente se considera que esta auditoría proporciona una base fundamentada para emitir la presente opinión, por lo que:*

*3.- Podemos expresar que los Estados Financieros mencionados anteriormente y objeto del presente examen, presentan en todos los aspectos materiales la posición razonable de la situación financiera de TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A. al 31 de diciembre del año fiscal 2014, de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, vigentes para esta compañía a cierre del ejercicio fiscal 2014.*

ATENTAMENTE,

  
CPA- ECON. POLO CÉSAR CABRERA.  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
REGISTRO SC - RNAE # 259

Cuenca a 27 de abril del 2015

## **NOTAS DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS. DE TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A POR EL PERIODO FISCAL 2014.**

### **NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA**

<b>FECHA DE CONSTITUCION:</b>	13 de diciembre de 2010.
<b>DENOMINACION:</b>	TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A.
<b>AMBITO LEGAL:</b>	Ley de Compañías, Código Civil. Código de Comercio, Laboral, Tributario, Estatutos Sociales, Leyes y otras leyes que norman la actividad empresarial a la que pertenece la compañía.
<b>OBJETO SOCIAL:</b>	Construcción de viviendas, locales comerciales, departamentos, instalaciones industriales, agrícolas, pecuarias, elaboración de proyectos habitacionales o cualquier tipo de construcción, brindará servicios de construcción a terceros, asesoría, diseño, construcción planificación y ejecución de obras de desarrollo, de urbanizaciones, lotizaciones y otras actividades relativas, dentro del giro del negocio, podrá exportar e importar, comercializar, transformar, fabricar materiales para la construcción, vehículos maquinaria, piezas , repuestos y otros bienes relativos a la construcción, así como también podrá alquilar maquinaria y herramientas para la misma actividad. Podrá celebrar contratos de compra y venta de inmuebles y muebles, podrá celebrar contratos de cualquier índole con todas las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito y personas naturales o jurídicas. Las obras civiles....
<b>AMBITO DE OPERACIÓN:</b>	Todo el territorio nacional y en el exterior previo trámite correspondiente.

**DOMICILIO:** Cantón Cuenca, Provincia del Azuay,  
Octavio Chacón # 487 y Vía Patamarca

**DURACION:** 25 años.

**GOBIERNO Y ADMINISTRACION:** La empresa tiene los siguientes organismos y  
dignatarios: Junta General de accionistas,  
Representación Legal: Gerente General y  
presidente.

**STATUS DE LA CIA AL CIERRE DE EJERCICIO:** Empresa en marcha

**NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES RELEVANTES:**

El año 2011 se produjo el año de Transición de conformidad al tercer grupo asignado por la Superintendencia de Compañías en su designación del Cronograma dispuesto para aplicar la Transición de Normas Contables NEC a Normas contables internacionales NIIF de conformidad a lo dispuesto por la Resolución 08.DSC.010, ART. 1ro, numeral 3.

**a) REFERENTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Bases de Presentación.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NEC (PCGA previas), luego por la conversión a NIIF, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 se reestructuraron para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, para lo cual se requiere que su preparación se la realice conforme a las NIIF en el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

**a2. Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía:**

3. Se mantiene como moneda funcional y de presentación para la Preparación de estados financieros EL dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

a4.- Período de Presentación.- Los estados financieros básicos deben presentarse anualmente recogiendo la información comprendida entre el 1ro. De enero y el 31 de diciembre de cada año.

a5. Presentación de Los Estados Financieros.-

Los estados financieros de la compañía comprenden: Los Estados de Situación Financiera, El Estado de Resultados Integral, de Cambios en la Posición Patrimonial y flujos de Efectivo terminados al diciembre 31 del 2014, conforme a la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014.

## **b) REFERENTES A LOS ACTIVOS.**

### **b1.- Fondos Efectivos.-**

Se cuenta con fondos de caja, cuentas corrientes bancarias, y fondos rotativos y demás componentes del activo, como pueden ser los fondos denominados equivalentes de Efectivo agrupados como disponible, te segregados y clasificados conforme a su calidad de liquidez, y se pueden utilizar en forma inmediata.

### **b2.- Cuentas del Activo Exigible**

Lo constituyen casi en su totalidad dentro de las NIIF el tercer grupo de su clasificación de entre los cuatro grupos en que se desglosan los Activos Financieros, igualmente segregados conforme a su origen, tales como cuentas de clientes, empleados, socios, compañías relacionadas y otros, que se manejan mediante cuentas auxiliares individualizadas e integradas a las cuentas principales de la contabilidad.

A fin de ejercicio se valoran sus posibilidades de cobro con la finalidad de establecer situaciones que ameriten su deterioro, condición base para establecer cargos por incobrabilidad acordes a ellas, con la finalidad de determinar valores pendientes de recaudación conforme a la realidad a fin de ejercicio.

### **b3. Baja en cuentas de activos financiero**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

### **b4.- Inventarios.**

Los inventarios por elementos para la venta e insumos de producción, se valoran de entrada a su costos de adquisición o valor neto razonable, el menor, se hallan valorados sobre la base del costo promedio de adquisición en el ejercicio. Se reconoce la posibilidad de crear provisiones por deterioro, que bien podría ser aplicable por una obsolescencia debidamente calificada y en base a análisis de una real posibilidad de venta por debajo de su valor en libros.

### **b5.- Propiedad Planta y Equipo.**

Los componentes de Propiedad Planta y Equipo, se hallan registrados al costo de adquisición más aquellos relacionados con su instalación hasta lograr ponerlo en condiciones de funcionamiento; se hallan desglosados de conformidad a la naturaleza de uso y localización, más el registro complementario para las asignaciones por concepto de depreciación acumulada. De darse el caso la compañía prevé la posibilidad de crear una provisión de gastos por deterioro, que se pueda dar por pérdida de valor fuera de su costo previsto (depreciación). Los gastos de reparación y mantenimiento que tienen como característica la devolución de las condiciones iniciales de funcionalidad, se las reconoce en el estado de resultados del ejercicio en el que ocurran.

### **b6.- Depreciaciones.**

La depreciación se ha calculado utilizando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos fijos, que juntamente con los valores residuales, cuotas preestablecidas por depreciación son revisadas a fin de ejercicio.

A continuación se presentan las principales tasas de depreciación de diversas partidas de activos fijos y las vidas útiles a ser usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>	
Instalaciones		10%
Muebles y enseres		10%
Maquinaria y equipo		10%
Equipo de computación		33%
Vehículos		20%
Otros activos		10%

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**b7. Disposición de activos fijos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del período que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

**b7. Impuestos Corrientes.-**

Son los que corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes, incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

**Cálculo del impuesto a la renta causado:**

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del período fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo período. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa fijada reglamentariamente del 23% y 24% respectivamente, en tanto que a partir del ejercicio 2013 se lo realiza al 22%. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

**b8. Impuestos Diferidos.-**

Se reconocen Impuestos Diferidos de conformidad a las restricciones que la autoridad fiscal permite su funcionalidad y aplicabilidad.

**b9. Deterioro del valor de los activos no financieros**

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio para poder establecer la existencia de indicios de deterioro en valores en libros de sus activos. Si se presentan activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser revertidas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

c) REFERENTES A OBTENCION DE RESULTADOS.

c1.- La empresa registra sus Ingresos por venta bienes principalmente dentro del periodo en que se realizó la transacción y por ende su facturación, es decir adoptando el principio de devengado, observando igualmente lo que establece el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención, Se reconocen los ingresos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los Ingresos se reconocen cuando se cumplen las condiciones previstas en la NIC 18 (*Ingresos por Actividades Ordinarias*). ✓

c2.- Todos los demás Ingresos y gastos son reconocidos y registrados cuando éstos ocurren, independientemente de la fecha de su recaudación.

c3.-Se registran como costos y gastos operacionales aquellos que se hallan vinculados con la producción del ejercicio e Ingresos correspondientes.

c4.-Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

c5.-Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

c6.-Costos y gastos laborales.-

El personal que presta servicios en la compañía lo hace bajo régimen de relación de dependencia, manteniendo relaciones contractuales acordes a la normativa legal del Código de Trabajo y en cuanto a la cobertura y protección de sus miembros cumpliendo con las obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, bajo la respectiva Ley. Estos costos se hallan distribuidos en el rubro como gastos operacionales, de conformidad a su participación en el área productiva o de orden general en el engranaje operativo de la compañía. Y para los casos en que ocasionalmente se utilizan servicios de otro personal, al no hallarse bajo el régimen de cobertura por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se los ha discriminado como elementos de costo y gasto no deducibles y conciliables en la liquidación tributaria.

d) REFERENTES A LOS PASIVOS.-

d1. Las obligaciones pendientes de pago que mantiene la compañía con terceros, se hallan desglosadas en cuentas funcionalmente clasificadas de conformidad a su periodo de exigibilidad, Corto y Largo Plazo, y mediante cuentas auxiliares contables individuales por origen y naturaleza y se registra su movimiento por cada titular, de conformidad a las bondades otorgadas por el sistema informático en uso.

d2.- Obligaciones de Orden Laboral. Son los emolumentos que reconoce la firma a sus colaboradores por los servicios prestados por estos.

Se reconocen los beneficios que la compañía pactó con sus colaboradores, mas aquellos a los que el empleador se halla obligado a cumplir por el mero hecho de haberlos enrolado en su condición de servidores en relación de dependencia; se reconocen beneficios a corto plazo.

d3. Los demás pasivos se clasifican o agrupan de conformidad al tiempo estimado para su cumplimiento en corriente y no corriente, siendo los primeros aquellos que deberán satisfacerse dentro del primer año a partir de la adquisición del compromiso.

e) REFERENTES AL PATRIMONIO.

e1.- El patrimonio de los accionistas se halla registrado, clasificadamente, de conformidad a su origen y categoría en rubros tales como son: Capital Social, Reservas, Resultados

e2.- La cuenta de resultados de periodos anteriores, registra en valor acumulado, y desglosado a nivel de cuentas auxiliares por ejercicio fiscal en los que ocurrieron.

f) RÉGIMEN SOCIETARIO Y TRIBUTARIO.

La compañía se halla, constituida como sociedad anónima, y sujeta al control de la Superintendencia de Compañías, y al régimen tributario ordinario.

**NOTA 3.- CAJA – BANCOS.**

Son valores expresados en su máxima liquidez, y a disposición inmediata y no sujetos a ninguna restricción para su disponibilidad.

Comprenden valores en caja, por fondos asignados para atender requerimientos operativos.

En lo concerniente a Cuentas Bancarias mantenidas en Sistema Financiero Nacional, como son Produbanco y Pichincha, se hallan dispuestos controles, desde su emisión hasta su registro en el sistema contable.

Por lo que el Estado de Situación los refleja en su segmento denominado Efectivo y Equivalentes de Efectivo en los siguientes términos:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
111	ACTIVO DISPONIBLE	58.121,22
1111	Caja	834,99
1112	Bancos	57.286,23

**NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES.-**

En vista de hallar exceso de liquidez, la administración coloca fondos en calidad de inversión a corto plazo, con finalidad de obtener rédito por el tiempo asignado para su colocación como se revela en el Estado de Situación.-

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
1114	INVERSIONES TEMPORALES	1.000,00
111401	Certificado de depósito Bco. Pichincha	1.000,00

**ACTIVO EXIGIBLE.**

**NOTA 4.- CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR DE ORDEN COMERCIAL**

Las ventas de orden inmobiliario fabricados por la compañía se controlan bajo sistema informático que vincula: clientes, inventario e impuestos mediante cuentas de control auxiliares individualizadas a fin de dar funcionalidad a su gestión operativa. Las condiciones de crédito se mantienen dentro del corto plazo y en vista de producirse adquisiciones de significativo valor, se solicitan anticipos de hasta el 50% del valor total de la transacción.

El sistema informático de control prevé la emisión reportes detallados de ventas, clientes y otros, a diferente nivel de desglose y detalle, que permiten en cualquier momento su obtención con información oportuna.

De conformidad a la modalidad de operación de la compañía, se entregan a proveedores anticipos en valor monetario, contablemente se los ha reclasificado y controlado mediante registros individualizados que permiten su control hasta su extinción con el devengo por su entrega de lo acordado.

Se desglosa en este grupo los deudores correspondientes al grupo que no se relaciona con el área comercial, en calidad de Otros por Cobrar.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
112	ACTIVO EXIGIBLE	190.189,61
1121	Clientes	1.960,71
1122	Anticipos a Proveedores y Contratos	183.442,24
1124	Otros por Cobrar	4.786,66

#### NOTA 07.- INVENTARIOS.-

Representan proporcionalmente los activos con mayor valor, por su característica y que son entregados en venta, como lo son los terminados de construcción, por lo que existen componentes tales como: Inventario de Terrenos, en proceso de producción, bienes terminados, expresados en departamentos o locales comerciales y otros complementos; su valoración se halla sustentada en los registros de costo y avance de obra civil en proceso, actividad que se halla íntegramente concesionada a terceros.

Por lo que se refleja el siguiente detalle:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
113	REALIZABLE	2.123.886,53
1132	Inventario de Terrenos	137.000,00
1133	Proyectos en Proceso	1.667.306,91
1135	Proyectos Terminados	302.779,62
1136	Otros Inventarios	16.800,00

#### NOTA 07.- OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

Con la finalidad de aportar cobertura a diversos riesgos al Edificio en Proceso de Construcción se invierte en pólizas de seguro para minimizar tales riesgos. Por lo que el Estado de Situación los refleja de la forma siguiente:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
1143	SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	1.704,73
114302	Seguro Edificio Bussines Center	1.704,73

#### NOTA 08.-ACTIVOS FIJOS.-

Engloba valores invertidos en bienes de larga duración, por concepto de Propiedad, Planta y Equipo, manteniéndose registros que reflejan su movimiento. Anualmente se revisan sus condiciones de uso y funcionalidad, al fin de determinar la conveniencia de proveer no cargos por deterioro.

Los cargos por depreciación se aplican de acuerdo a las expectativas de vida útil.

La valoración que expresan estos bienes, se origina en su contabilización a costo de adquisición, y su revelación se lo hace a valor histórico expresado en la moneda vigente actual (US, dólares).

Su distribución se resume en el siguiente desglose:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
12	ACTIVO FIJO	123.991,14

122	FIJO DEPRECIABLE	991,14
1224	EQUIPO DE COMPUTACION	991,14
122401	Equipo de Computación	5.362,00
122402	Depreciación Acumulada	4.370,86
1225	VEHICULOS	123.000,00
122501	Vehiculos	123.000,00

## PASIVOS

Resume las obligaciones contraídas por la compañía con terceros, como fuente externa de financiamiento de activos, pago de costos y gastos como podría ser del caso para cancelación de obligaciones y comprende todas las fuentes diferentes de las que corresponden al patrimonio de los accionistas.

### PASIVO CORRIENTE:

Por las obligaciones a cumplirse en un período que no rebasará los trescientos sesenta días a partir del cierre del período fiscal sobre el que se informa. Se presentan subclasificaciones de acuerdo a la naturaleza de los acreedores, conforme a lo siguiente:

### NOTA 09.- PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR.-

Reflejan los saldos con agentes acreedores por la provisión de bienes y servicios, requeridos por la firma para su operación, para su control, se cuenta con el módulo informático de Cuentas por Pagar, integrado al módulo contable e inventarios, mediante registros por cada proveedor que otorgan crédito a la compañía.

Se incluye en este rubro adeudos a personas relacionadas a la compañía, como aportantes de capital financiero para apoyar liquidez a la operación, se registran por lo tanto transacciones que involucran movimientos vinculados, contándose con reportes detallados por parte del sistema informático en uso.

Estas cuentas se liquidan en el corto plazo para lo cual se cuenta con el respectivo detalle y las cifras del estado de situación revelan lo siguiente:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
211	PASIVO CORTO PLAZO	
2111	CUENTAS POR PAGAR	476.689,82
211101	Proveedores	39.292,23
211103	Ing. Pablo Torres Cordero - Terreno	105.000,00
211104	Sr. Francisco Ramírez	50.500,64
211105	Ma. Paola Torres Cordero (Préstamo)	92.425,39
211106	Agropecuaria y Forestal Condoryacu Cia. Ing. Pablo Torres Cordero (Préstamo)	68.000,00
211107	T&C)	19.092,39
211110	Sra. Eulalia Cordero	84.635,14

211111	Sra. Verónica Cordero	17.744,03
--------	-----------------------	-----------

**NOTA 10.-**

A cierre de ejercicio, se encuentra pendiente de cancelación una obligación contraída con el Banco del Pichincha a partir de noviembre 21 de 2014 a 180 días plazo, con vencimiento en mayo 15 del 2015, según contrato con referencia: 2155215, con pagos mensuales de capital de intereses, en base a tabla de amortización pactada.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2112	PRESTAMOS BANCOS Y FINANCIERAS	
211201	Préstamos Bancarios	240.154,02

**NOTA 10.- SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR**

Corresponde a obligaciones pendientes de cancelación al Instituto de Seguridad Social, por aportes sobre remuneraciones del personal que viene laborando en relación de dependencia, en base a los roles de pago por remuneraciones, con aportes de la compañía o por deducciones de los haberes del trabajador, que básicamente corresponden a las obligaciones a cubrir por el mes de diciembre 2014.

Se incluyen obligaciones pendientes de cancelación a trabajadores por provisiones por beneficios sociales correspondientes. Las provisiones se realizan sobre los valores asignados por sueldos a pagar para sus trabajadores, de conformidad a lo que dispone el Código de Trabajo, ello incluye la participación del 15% a trabajadores y al cierre de año se reflejan los siguientes:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2113	SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR	10.065,81
211302	Aportes al IESS por Pagar	596,63
211303	SECAP/IECE por Pagar	28,96
211304	Décimo Tercer Sueldo Por Pagar	212,14
211305	Décimo Cuarto Sueldo Por Pagar	487,34
211306	Vacaciones por Pagar	3.753,29
211307	Fondos de Reserva por Pagar	0,01
211308	Participación Empleados	4.987,44

**NOTA 11.- OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR.**

Involucra a los saldos de cuentas por cancelar a entidades oficiales acreedoras por concepto de tributos que deberá satisfacer la compañía, bajo control del SRI.

Sus saldos pendientes a cierre de ejercicio se deberán cancelar en su totalidad en enero 2015, como son los que corresponden a retenciones practicadas por la compañía por IVA o Impuesto a la Renta a terceros. Lo correspondiente a pago por Impuesto a la Renta, la Administración liquida con los anticipos pagados en el transcurso del ejercicio.

Dentro del periodo reglamentario correspondiente auditoria externa entregará al SRI el respectivo reporte del manejo tributario el mismo que es objeto de expresa recopilación, indagación y opinión y entrega a la autoridad de control.

Por lo se revela el siguiente detalle:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2114	OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	1.762,57
	Retenciones en la Fuente del Imp. A la	
211401	Renta	1.521,40
211402	Retenciones en la Fuente del IVA	241,17

#### NOTA 12.- ANTICIPOS RECIBIDOS.-

Como parte de las políticas de comercialización de la compañía, para la realización de futuras ventas, se solicitan anticipos a los clientes como medio de asegurar la formalidad de la futura venta, razón por la cual a cierre de periodo se hallan valores registrados por este concepto, los mismos que se hallan debidamente controlados mediante cuentas auxiliares personales, con la ayuda del módulo informático de clientes.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>2115,00</b>	<b>ANTICIPOS RECIBIDOS</b>	<b>818.796,78</b>
211505	Ing. Germán Torres	108.465,14
211526	Pedro Alejandro Vintimilla Moscoso	20.000,00
211527	Paulina del Rocío Vélez Pacheco	83.000,00
211528	Visión 20-20/ René Cabrera	68.500,00
211529	Magaly Marisol Campoverde	5.000,00
211530	Carmen Lucia Ugalde Cueva	40.000,00
211531	Juan Carlos Orellana Tosí	30.000,00
211532	INTALCRE Cía. Ltda.	300.000,00
211533	Margarita Lucia Figueroa Crespo	40.000,00
211550	Anticipos Varios	123.831,64

#### NOTA 13.- PRESTAMOS DE SOCIOS Y PARTICULARES.-

Lo conforman cuentas a cancelar a accionistas y otros relacionados, por su provisión de fondos para complementar los requerimientos financieros de la firma en el corto plazo, sin la definición de plazos y demás condiciones, y desagregadamente se exponen a continuación:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2116	PRESTAMOS DE SOCIOS	525.339,65
211601	Ing. Germán Torres	428.489,65
211602	Ing. Pablo Torres	96.850,00

**PASIVO NO CORRIENTE.-**

**NOTA 14.- PROVISIONES.-**

A fin de ejercicio, se ha provisionado por Beneficios a Empleados Post empleo, en valores calculados por la firma Actuaría Consultores Cia.Ltda., reconocidos por la autoridad fiscal, en los términos que implican posibles montos a cubrir al personal que en el futuro cumpla los veinte y cinco años de servicio, por concepto de Jubilación Patronal y también por valores que habrán de reconocerse por Desahucio al personal que se retira. Lo valores provisionados deberán ser ajustados de periodo a periodo, por el personal nuevo que ingresa y se mantiene a fin de ejercicio, como también por aquellos que se han retirado en el mismo periodo.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
221	PASIVO A LARGO PLAZO	1.973,00
2214	PROVISIONES	1.973,00
221401	Provisión para Desahucio	315,00
221402	Provisión para Jubilación Patronal	1.658,00

**NOTA 14.- PATRIMONIO.-**

Se halla conformado por varios componentes como son: Capital Suscrito, Provisión por Reserva Legal, Aportes para Futura Capitalización, y Resultados del Presente Ejercicio.  
 El capital social de la compañía se halla cancelado en el 100% por los accionistas.

El estado de situación refleja los siguientes saldos de los componentes patrimoniales a cierre de ejercicio:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
31	PATRIMONIO	424.111,58
311	CAPITAL Y RESERVAS	424.111,58
3111	Capital Social	800,00
3113	Reserva Legal	7.842,86
3117	Depósitos de Accionistas para Capitalización.	253.516,01
3121	Utilidad de Ejercicios Anteriores	149.014,38
3122	Resultados del Ejercicio	12.938,33

**NOTA 15.- INGRESOS**

Los ingresos principales devienen de su actividad principal que es la venta de edificaciones construidas, como departamentos y locales comerciales y conexos con la actividad principal.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
40	INGRESOS	704.333,17
411	VENTAS NETAS	704.333,17
4111	Ventas de Departamentos	704.333,17

### **COSTOS Y GASTOS**

#### **NOTA 16.- COSTOS DE CONSTRUCCION Y VENTAS.**

La compañía construye sus edificaciones en base a contratos de obra con terceros mas no por cuenta propia, aunque los costos y sus desgloses en los diferentes rubros de gestión y empleo de los diferentes insumos los realiza mediante cuentas y subcuentas contables, que permiten a la administración registrar, analizar y tomar medidas regulatorias de conformidad a sus prioridades.

Todos los costos por la construcción se los acumula en cuentas auxiliares como antes se manifestó dentro de un rubro global denominado Costos de Construcción. Cuando se termina en su totalidad la construcción estos costos se trasladan a otra denominada Proyectos Terminados que representa la base para el descargo de aquellos costos que corresponden al departamento o unidad de venta que haya sido objeto de transferencia de dominio en virtud de una transacción de venta.

A inicio del período fiscal se encontraban en proceso dos Proyectos en Construcción como son el Proyecto Bussines Center y a cierre del ejercicio que se informa (2014), se halla terminado y en proceso de venta el proyecto denominado Arcadia por lo que se han realizado varias ventas que son las que generan los ingresos del ejercicio; y para efectos de revelarse en los estados financieros, se hallan desglosados convenientemente en el Estado de Situación al cierre de período.

Representan componentes del Estado de Resultados del costo que se relaciona con los departamentos y locales comerciales construidos dentro del Proyecto Arcadia que efectivamente fueron vendidos, facturados y efectivamente transferidos a terceros, con las siguientes valores:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
5	COSTOS DE CONSTRUCCION	573.032,45
59	COSTO DE VENTAS	573.032,45
591	Costo de Ventas	573.032,45

#### **NOTA 17.- GASTOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES.**

Los gastos se hallan convenientemente clasificados entre operacionales y no operacionales, y estos a su vez en subgrupos que los agrupan según su naturaleza en base a criterios de asignación por administración o ventas y financieros y en cuanto a los últimos se halla una clasificación que engloba aquellas deducciones que se realizan a la Utilidad Líquida (Diferencia Neta de Ingresos y Costos con Gastos) como son el 15% de Participación para Trabajadores e Impuesto a la Renta Causado por el ejercicio.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
61	<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>97.972,65</b>
611	<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>40.966,72</b>
6111	Sueldos y Beneficios Sociales	8.342,36
6112	Gastos por Servicios	9.888,15
6113	Materiales y Útiles de Oficina	363,17
6114	Gastos de Viaje y Movilización	3.295,90
6115	Mantenimiento y Reparaciones	2.894,87
6116	Gastos Generales	6.939,40
6117	Impuestos y Contribuciones	8.166,23
6119	Depreciaciones y Amortizaciones	1.076,64
612	<b>GASTOS DE VENTA</b>	<b>37.589,90</b>
6121	Sueldos y Beneficios Sociales	37.006,43
6122	Publicidad y Propaganda	583,47
613	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>19.416,03</b>
6131	Gastos Financieros	19.416,03
<b>GASTOS NO OPERACIONALES VARIOS</b>		<b>78,46</b>
	Mora Tributaria	78,46

La utilidad del periodo es la resultante de deducir del total de los ingresos el total de costos y gastos.

Utilidad del ejercicio: ..... **33.249,61**

Valor sobre el cual la administración dispone la debida segregación por concepto del 15% para Reparto a Trabajadores y Pago del Impuesto a la Renta.

#### **NOTA 18.- CUMPLIMIENTO CON LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)**

Las constructoras de edificaciones, por sus ventas, se hallan obligados a cumplir con lo estipulado por las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos por lo que la compañía por su actividad de constructores, se halla obligada a cumplirlas y expresamente conforme lo estipulado en su artículo # 39:

Y en calidad de auditores debemos manifestar que por el ejercicio 2014, la compañía ha enviado la información requerida por el ente de control como lo es la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en los términos requeridos por la referida normativa.

A partir del mes de abril del periodo fiscal 2014, se ha venido desempeñando como Oficial de Cumplimiento el Ing. Pablo Torres Cordero sustituyendo a su antecesor en la persona de la Ing. Ana Gómez A. a cierre de ejercicio se encuentra en uso el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, al igual que el Código de Ética para la misma finalidad.

**NOTA 19.- CONCILIACION TRIBUTARIA.**

Al cierre del periodo fiscal, la compañía realiza conforme a los términos legales el desglose por deducciones sobre los resultados del ejercicio, con el fin de dar cumplimiento a la Liquidación final del ejercicio con fines gravables.

Dentro del periodo reglamentario correspondiente, para el Servicio de Rentas Internas, se emitirá un Informe especial, de conformidad a sus requerimientos técnicos, operativos y legales, donde serán ~~expuestos todos los desgloses~~ requeridos hasta llegar a la utilidad neta e impuestos corrientes a satisfacer.

  
~~POLO CÉSAR CABRERA~~  
Auditor Independiente  
Reg. SC-RNAE 259