

## DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

Cuenca al 26 de abril del 2016.

**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 2015, 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:*

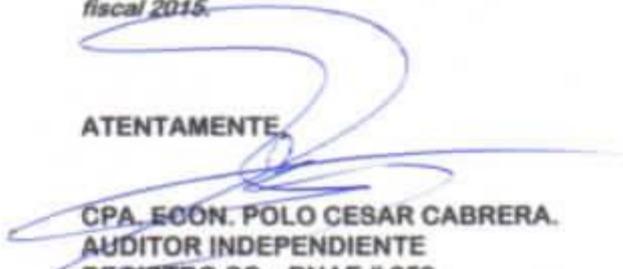
*1.- La preparación y emisión de los Estados Financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía, en tanto que la de esta firma es expresar una opinión sobre tales Estados Financieros, en base a la auditoría practicada, sobre los registros contables y sobre la exposición de tales estados 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 las labores concernientes a esta auditoría se realizaron encaminadas 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 2015, de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, vigentes para esta compañía a cierre del ejercicio fiscal 2015.*

ATENTAMENTE,

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

Cuenca a 26 de abril del 2016

## **NOTAS DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS. DE TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A POR EL PERIODO FISCAL 2015.**

### **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. Se incluye arrendamientos. 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 lo 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**

a1.-Bases de Presentación.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NEC (PCGA previos), 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:**

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

a3.- Periodo de Presentación.- Los estados financieros básicos deben presentarse anualmente recogiendo la información comprendida entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

a4. 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 a diciembre 31 del 2015, conforme a la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015.

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

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

Se cuenta con fondos de caja, cuentas corrientes bancarias, fondos rotativos y demás componentes del activo, como pueden ser los fondos denominados equivalentes de Efectivo agrupados como disponible, 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 costo de adquisición o valor neto razonable, el que resulte 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 periodo 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.

#### **b8. 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 periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. 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 periodo 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 reversadas 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 de 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*). o/

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 PASTVOS.-

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 las remuneraciones que reconoce la compañía 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 pl

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) REGIMEN 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.**

Incluye activos en su máxima liquidez, y de disposición inmediata, no sujetos a mínima o ninguna restricción para su disponibilidad.

Comprenden valores en caja, por fondos asignados para atender requerimientos operativos que han permanecido en caja a cierre de periodo, para ser depositados en los primeros días del mes de enero 2016.

Se mantienen Cuentas Bancarias en Sistema Financiero Nacional, que al cierre del ejercicio se hallan revelados en el Pasivo en su condición de sobregiros bancarios.

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	1.256,61
1111	Caja	1.256,61

## ACTIVO EXIGIBLE.

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

Se mantienen saldos por recuperar que corresponden a varios conceptos, el grupo clientes se origina en ventas de activos inmobiliarios fabricados por la compañía, como es el caso del Edificio Business Center, por ventas de oficinas y espacios para parqueo, ubicado en Cuenca en la dirección Circunvalación Sur sin número y Subida a Turi, se controlan bajo sistema informático que vincula: clientes, inventario e impuestos mediante cuentas de control auxiliares individualizadas con fines de funcionalidad y 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 de 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 y en especial a contratistas para la construcción de los activos inmobiliarios, como es el caso de la Construcción del Edificio Business Center, antes referido, contablemente se los ha reclasificado y controlado mediante registros individualizados que permiten su control hasta su canje con el devengo por su entrega de lo acordado. El anticipo más importante, el referido a Chivit del Ecuador, por la futura compra de un terreno para la realización de nuevas construcciones, por US\$ 265.176,46.

Los anticipos se hallan sustentados en documentación que reposa en la compañía, en relación a pagos, y compromisos de labor a realizar, entre otros.

Se han encontrado saldos denominados contablemente como "Otros por Cobrar", que engloba valores correspondientes a Préstamos como el relacionado a Cardeca Cia.Ltda, por US\$41.400,00

Los préstamos y Anticipos a empleados incluye un préstamo realizado al Ing. Pablo Torres C. funcionario de la compañía, valor a ser recuperado en corto plazo, vía roles de pago.

Cdgo. Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
112	ACTIVO EXIGIBLE	588.617,88
1121	Clientes	63.925,83
1122	Anticipos a Proveedores y Contratos	472.147,15
1124	Otros por Cobrar	50.279,86
1125	Préstamos y Anticipos a Empleados	2.265,04

### NOTA 05.- 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 en proceso de producción, como es el caso del EDIFICIO BUSINESS CENTER, bienes terminados por el cual la compañía cuenta con áreas disponibles en sus activos inmobiliarios terminados en el Edificio Business Center y Edificio Arcadia, con espacios disponibles de conformidad al anexo adjunto, dispuestos para su comercialización por oficinas, departamentos, locales comerciales y otros

complementos; su valoración se halla sustentada en los registros de costo y en el caso de la obra civil en proceso por su avance de obra, actividad que se halla íntegramente concesionada a terceros.

Por el rubro otros inventarios, se deja constancia de la existencia de un vehículo, sedan marca Infinity Año 2009, color plata, adquirido en la compañía Austral Cia. Ltda., conforme a lo referido en la Factura Nro.001-002-0003401, del día 02 de octubre 2014 con placas PRN5027.

Por lo que se refleja el siguiente detalle:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
113	<b>REALIZABLE</b>	<b>1.351.043,62</b>
1133	Proyectos en Proceso Edif. B. Center	110.440,90
1135	Proyectos Terminados: Edific. B.Center y Arcadia	1.223.802,72
1136	Otros Inventarios	16.800,00

Proyectos Terminados: Edificios Business Center y Arcadia.

**EDIFICIO BUSINESS CENTER**

DEPARTAMENTO	COSTO
OFICINA 202	105.753,82
OFICINA 301	84.899,71
OFICINA 302	91.949,37
OFICINA 304	68.973,17
OFICINA 305	97.062,84
OFICINA 309	67.132,09
OFICINA 405	81.863,39
OFICINA 406	87.634,49
OFICINA 408	64.297,86
OFICINA 409	47.414,62
AREA PARQUEO P01	14.099,31
AREA PARQUEO P03	15.193,22
AREA PARQUEO P09	10.530,36
AREA PARQUEO P11	15.193,22
AREA PARQUEO P13	15.193,22
AREA PARQUEO P19	10.530,36
AREA PARQUEO P23	16.134,07
AREA PARQUEO P24	12.646,16
AREA PARQUEO P25	12.646,16
AREA PARQUEO P28	13.080,7
AREA PARQUEO P29	13.080,7
AREA PARQUEO P30	14.585,49
AREA PARQUEO P31	14.585,49
AREA PARQUEO P48	13.776,67

**EDIFICIO ARCADIA**

DEPARTAMENTO	COSTO
DEPARTAMENTO 3	90.923,31
DEPARTAMENTO 15	85.773,76
BODEGA 3	1.403,82
BODEGA 5	1.403,82
BODEGA 6	1.355,39
BODEGA 15	2.190,56
BODEGA 16	2.637,98
BODEGA 18	1.302,59
BODEGA 27	1.670,34
BODEGA 28	1.693,15
BODEGA 29	1.693,15
BODEGA 30	1.693,15
BODEGA 31	1.693,15
BODEGA 32	1.693,15
BODEGA 33	1.810,00
BODEGA 37	1.413,82
BODEGA 39	2.759,22
BODEGA 43	1.322,59
BODEGA 45	1.147,3
<b>TOTALES:</b>	<b>205.580,25</b>

AREA PARQUEO P56	14.495,46
AREA PARQUEO P57	15.470,54
<b>TOTALES:</b>	<b>1.018.222,49</b>

#### **NOTA 06.- OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-**

Comprende los valores anticipados por concepto de impuestos pagados, de conformidad a mandato normativo de orden fiscal, en el primer caso por impuesto a la renta a liquidarse en abril del 2016; y en el segundo por IVA pagado por compras del mes de diciembre a se cancelado en enero 2016, conforme a plazo reglamentario establecido. Por lo que el Estado de Situación los refleja de la forma siguiente:

<b>Cdgo.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>114</b>	<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>9.634,83</b>
<b>1141</b>	<b>IMPUESTOS ANTICIPADOS</b>	<b>193,90</b>
114101	Anticipo Impuesto a la Renta	193,90
114104	IVA por Compras	9.440,93

#### **NOTA 07.-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 han revisado sus condiciones de uso y funcionalidad, por lo que no es necesario proveer 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).

Los vehículos representan los activos con mayor valoración, conforme a reportes y registros de la compañía, su depreciación, se la realiza observando limitaciones fijadas por la autoridad fiscal con valores residuales fijados de conformidad al tiempo de uso previsto.

Su distribución se resume en el siguiente desglose:

<b>Cdgo.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>12</b>	<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>189.371,32</b>
<b>122</b>	<b>FIJO DEPRECIABLE</b>	<b>189.371,32</b>
<b>1224</b>	<b>EQUIPO DE COMPUTACION</b>	<b>323,10</b>
122401	Equipo de Computación	5.362,00
122402	Depreciación Acumulada	5.038,90
<b>1225</b>	<b>VEHICULOS</b>	<b>189.048,22</b>
122501	Vehículos	203.357,14

122502	Depreciación Acumulada	14.308,92
--------	------------------------	-----------

## PASIVOS

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

### PASIVO CORRIENTE:

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

### NOTA 08.- 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, por adquisiciones o contratos correlacionados con la construcción de la obra civil que emprende la compañía.

Se incluye en este rubro adeudos a personas relacionadas con la compañía, como accionistas, y otros, 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 están previstas a ser liquidadas 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
2111	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>524.745,44</b>
211101	Proveedores	98.936,32
211103	Ing. Pablo Torres Cordero - Terreno	88.000,00
211104	Sr. Francisco Ramírez	50.500,64
211105	Ma. Paola Torres Cordero (Préstamo)	90.925,39
211106	Agropecuaria y Forestal Condoryacu Cia.	67.000,00
211107	Ing. Pablo Torres Cordero (Préstamo T&C)	25.092,39
211108	Cardeca Cia. Ltda	1.420,00
211110	Sra. Eulalia Cordero	84.635,14
211111	Sra. Verónica Cordero	17.744,03
211112	Tarjeta de Crédito por Pagar	491,53

### NOTA 09.- PRESTAMOS BANCARIOS Y FINANCIEROS

A cierre de ejercicio, se encuentra pendiente de cancelación una obligación contraída con el Banco del Pichincha a partir de septiembre 17 de 2015 a 90 días plazo, con vencimiento pactado al 16 de diciembre del mismo año, previsto para un solo pago. El contrato se referencia con el pagaré Nro.2346199-00.

A la fecha de emisión del presente, se pone de manifiesto que este fue cancelado con fecha 20 de enero del 2016, en vista de solicitud de prórroga a la institución financiera.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2112	PRESTAMOS BANCOS Y FINANCIERAS	35.000,00
211201	Préstamos Bancarios	35.000,00

#### 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 2015.

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.

Las planillas por aportes se cancelan el día 15 de enero del 2016, con el comprobante Nro.000076503860, por el mes de diciembre 2015 por el valor de US\$ 956.26, lo cual reporta una diferencia por la suma de US\$0,47, sobre lo provisto para el pago.

El día 15 de enero del 2016, con el comprobante emitido por el IESS, Nro. 000016119481, se cancela los valores descontados por préstamos que esta entidad otorgó, por la suma de US\$ 229,85, y que corresponde a los afiliados: Torres Cordero María Paola por US\$88.32 y US\$141.53 a Torres Cordero Pablo Andrés.

Las provisiones por beneficios sociales se realizan por valores aproximados a los que se deben pagar en los meses correspondientes:

Se incluye la participación del 15% a trabajadores liquidada al cierre de año sobre la Utilidad líquida del periodo, de US\$71.304.21.

se reflejan los siguientes:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2113	SUELDOS Y CORELACIONADOS POR PAGAR	19.058,10
211302	Aportes al IESS por Pagar	908,37
211303	SECAP/IECE por Pagar	47,42
211304	Décimo Tercer Sueldo Por Pagar	339,68
211305	Décimo Cuarto Sueldo Por Pagar	1.077,34
211306	Vacaciones por Pagar	5.759,81
211308	Participación Empleados	10.695,63

211309	Prestamos IESS por Pagar	229,85
--------	--------------------------	--------

#### 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 2016, como son los que corresponden a retenciones practicadas por la compañía por IVA o Impuesto a la Renta a terceros.

Por Retenciones en la fuente pendientes de noviembre US\$425.57 y diciembre \$US\$ 1.069.64, se paga con los formularios Nros. 111677898 y 111677898, sobre el total provisionado.

Por IVA de Noviembre US\$ 97.25 y diciembre adeudado por US\$1.558.46, se cancela con los formularios: 110348512 y 111676302 que suman US\$1.655,72 sobre el total provisionado.

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	<b>OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR</b>	<b>3.193,66</b>
	Retenciones en la Fuente del Imp. A la	
211401	Renta	1.537,94
211402	Retenciones en la Fuente del IVA	1.655,72

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

Como parte de las políticas de comercialización de la compañía, para la realización de futuras ventas de los bienes inmobiliarios objeto de transferencia, se solicitan anticipos a los clientes como medio de asegurar la formalidad de la futura venta, que deberán ser objeto de facturación y escrituración conforme lo requerido por mandato legal, razón por la cual a cierre de periodo se hallan valores registrados por este concepto, y debidamente controlados mediante cuentas auxiliares personales, con la ayuda del módulo informático de clientes.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2115	<b>ANTICIPOS RECIBIDOS</b>	<b>536.935,27</b>
211527	Paulina del Rocío Vélez Pacheco	131.500,00
211531	Juan Carlos Orellana Tosi	84.864,78
211533	Margarita Lucia Figueroa Crespo	78.738,85
211543	Cristian Muñoz Corral	118.000,00
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 liquidez que suelen darse con frecuencia, a ser cancelados en el corto plazo, por lo general cuando se obtienen recursos por ventas. Y desagregadamente se exponen a continuación:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>2116</b>	<b>PRESTAMOS DE SOCIOS</b>	<b>475.339,73</b>
211601	Ing. Germán Torres	378.489,73
211602	Ing. Pablo Torres	96.850,00

### NOTA 14.- SOBREGIROS POR PAGAR.-

Corresponde a los bancos Produbanco, Cta. Cte. Nro.0274006807 y Pichincha Cta.Cte. Nro.2100082006, que de conformidad a sus libros contables y sus respectivas conciliaciones, se hallan sobregirados.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>2118</b>	<b>SOBREGIROS POR PAGAR</b>	<b>71.943,52</b>
211801	Produbanco	8.495,79
211802	Banco Pichincha	63.447,73

### PASIVO NO CORRIENTE.-

### NOTA 15.- 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 implica el cálculo actuarial sobre los beneficios a entregar 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. Estos valores provisionados son objeto de ajustes de periodo a periodo, por el personal nuevo que ingresa y por el que se retira dentro del ejercicio que se reporta.

La provisión por desahucio provee pagos futuros a realizarse a personal por su retiro de la compañía en cualquier momento.

Estos registros contables y de actuarios se actualizan anualmente en función de las expectativas esperadas en el movimiento de personal que permanece en la compañía.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>221</b>	<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>3.967,00</b>
<b>2214</b>	<b>PROVISIONES</b>	<b>3.967,00</b>
221401	Provisión para Desahucio	925,00
221402	Provisión para Jubilación Patronal	3.042,00

#### **NOTA 16.- 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.

A cierre de ejercicio, son objeto de ajuste, La Reserva Legal por los resultados año 2014. Los resultados por ejercicios anteriores, se actualiza por el incremento del año 2014, en tanto que el resto de componentes se mantiene igual.

Los registros de la compañía reflejan los movimientos que se producen en el ejercicio, de conformidad a la ocurrencia de sus transacciones como de los documentos que los soportan.

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

<b>Cdgo.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>469.741,54</b>
<b>31</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>469.741,54</b>
<b>311</b>	<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>	<b>262.805,79</b>
3111	Capital Social	800,00
3113	Reserva Legal	8.489,78
3117	Depósitos de Socios para Capitalización	253.516,01
<b>312</b>	<b>RESULTADOS</b>	<b>206.935,75</b>
<b>3119</b>	<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>-754,00</b>
311901	Resultados Actuariales	-754,00
	<b>RESULTADOS VARIOS</b>	<b>207.689,75</b>
	Utilidad de Ejercicios Anteriores	161.305,79
3122	Resultados del Ejercicio	46.383,96

#### **NOTA 17.- INGRESOS**

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

<b>Cdgo.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>40</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>2.228.522,42</b>
<b>41</b>	<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>2.228.492,02</b>
<b>411</b>	<b>VENTAS NETAS</b>	<b>2.228.492,02</b>
4111	Ventas de Construcciones	2.225.811,66
4112	Arriendos	365,00
4113	Ventas Varias	2.315,36
<b>42</b>	<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>30,40</b>
421	Ingresos no Operacionales	30,40

## **COSTOS Y GASTOS**

### **NOTA 18.- 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 periodo fiscal se encontraban en proceso dos Proyectos en Construcción como son el Proyecto Business 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 periodo.

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:

<b>Cdgo.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>5</b>	<b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>1.992.781,55</b>
<b>59</b>	<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>1.992.781,55</b>
591	Costo de Ventas	1.992.781,55
591101	Costo Proyecto Arcadia	97.199,39
591102	Costo Proyecto Business Center	1.895.582,16

### **NOTA 19.- GASTOS 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.

<b>Cdgo.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>61</b>	<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>134.941,87</b>
<b>611</b>	<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>94.630,96</b>
6111	Sueldos y Beneficios Sociales	26.321,10
6112	Gastos por Servicios	7.803,36
6113	Materiales y Útiles de Oficina	710,09
6114	Gastos de Viaje y Movilización	3.928,49

6115	Mantenimiento y Reparaciones	1.675,75
6116	Gastos Generales	18.196,49
6117	Impuestos y Contribuciones	21.018,72
6119	Depreciaciones y Amortizaciones	14.976,96
<b>612</b>	<b>GASTOS DE VENTA</b>	<b>40.310,91</b>
6121	Sueldos y Beneficios Sociales	40.000,02
6122	Publicidad y Propaganda	310,89

#### **NOTA 20.- GASTOS FINANCIEROS.-**

Por los costos de financiamiento del ejercicio, pagados a terceros como a instituciones financieras, más otros componentes correlacionados.

Estos pagos corresponden a préstamos obtenidos tanto en el ejercicio como desde otros anteriores, de conformidad a la facturación respectiva.

Su control contable se halla conformado atendiendo a su naturaleza, requerimientos de orden administrativo y tributario.

#### **NOTA 21.- GASTOS NO OPERACIONALES.-**

La compañía a cierre de ejercicio, incurre en costos financieros inusuales en virtud de pagos extemporáneos de tributos, que ocasionan gastos por mora tributaria, los mismos que fiscalmente se consideran como no deducibles.

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

Utilidad del ejercicio: ..... **71.304.21**

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 22.- CUMPLIMIENTO CON LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)**

La compañía en virtud de su comercialización de bienes inmobiliarios, se halla obligada 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:

Por lo que se manifiesta que por el ejercicio 2015, envía 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.

Por el ejercicio fiscal objeto del presente informe se ha desempeñado como Oficial de Cumplimiento el Ing. Pablo Torres Cordero, a la vez dando cumplimiento a lo establecido por 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 23.- CONCILIACION TRIBUTARIA.**

Al cierre del periodo fiscal, la compañía realiza conforme a los términos legales el desglose por deducciones sobre los resultados del ejercicio, como son: 15% por Participación a Trabajadores y Provisión por Pago de Impuesto a la Renta.

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.

**NOTA 24.- HECHOS SUBSECUENTES.-**

Se pone de manifiesto que a fecha de la presentación del presente informe, no han ocurrido hechos y transacciones que ameriten su exposición por influir en una percepción de esta auditoría sobre lo que reflejan sus estados financieros.



POLO CESAR CABRERA  
Auditor Independiente  
Reg. SC-RNAE 259