

DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

Cuenca al 21 de abril del 2017.

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 2016, 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 2016, de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, vigentes para esta compañía a cierre del ejercicio fiscal 2016.

ATENTAMENTE,

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

Cuenca a 21 de abril del 2017

NOTAS DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS. DE TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A. POR EL PERIODO FISCAL 2016.

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

FECHA DE CONSTITUCION:	13 de diciembre de 2010.
DENOMINACION:	TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A.
AMBITO LEGAL:	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.
OBJETO SOCIAL:	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....
AMBITO DE OPERACIÓN:	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:

La compañía se halla sujeta a Normas Internacionales de Información Financiera luego de su transición a partir de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC 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

De conformidad a normas internacionales NIIF a partir del 2012,

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico en lo referente a partidas contables de orden monetario, en tanto que para otros rubros su medición se lo realiza conforme a las NIIF con 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 2016, conforme a la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016.

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. De hallarse saldos de cuentas por movimientos bancarios de orden corriente por valores negativos, se clasifican en pasivo corriente a cierre de periodo fiscal.

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 cierre de periodo fiscal se valoran sus posibilidades de cobro por los valores pendientes de recaudación con la finalidad de determinar las existencia de situaciones que ameriten ajustar por 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

Se produce la 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:

Activo	Tasas
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.

El impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa fijada reglamentariamente del 22% a partir del ejercicio 2013. 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*).

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 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

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.- ACTIVO DISPONIBLE.

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.

Se reportan valores en calidad de inversiones temporales por depósitos en bancos bajo obtención de rendimiento, por lo que se los engloban en la categoría de equivalentes de efectivo.

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	1.468,49
1111	CAJA	968,49
111102	Caja Chica Administración	968,49
1114	INVERSIONES TEMPORALES	500,00
111401	Certificado de Depósito Bco. Pichincha	500,00

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 Cardeca Business Center, construido por la compañía, por ventas de oficinas, espacios para parqueo y bodegas, 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 con cuentas contables auxiliares individualizadas con fines aportar funcionalidad y gestión operativa. Se mantienen las condiciones de crédito establecidas, dentro del corto plazo y en vista del elevado monto de las adquisiciones, se solicitan anticipos a los compradores por sus compromisos establecidos.

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.

Conforme a la modalidad de operación de la compañía, se mantiene la entrega a proveedores de bienes y servicios, pagos anticipados que habitualmente se los realiza

contratistas recurrentes para la construcción de los activos inmobiliarios, como es el caso del Proyecto Construcción del Edificio Cardeca Business Center, con existencia en cuentas contables también en el ejercicio anterior, 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. 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 mantienen saldos contablemente clasificados como "Otros por Cobrar", a rubros que engloban principalmente a cuentas por Préstamos realizados a relacionados como es el caso de Cardeca Cia.Ltda, por US\$230.398,78

Los préstamos y Anticipos a empleados incluye el saldo de un préstamo realizado al Ing. Pablo Torres C. funcionario de la compañía, en recuperación vía roles de pago.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
112	ACTIVO EXIGIBLE	470.499,08
1121	Clientes	57.987,73
1122	Anticipos a Proveedores y Contratos	176.497,43
1124	Otros por Cobrar	233.571,98
1125	Préstamos y Anticipos a Empleados	2.441,94

NOTA 05.- INVENTARIOS.-

A cierre de ejercicio aún con la mayor representatividad de alrededor del 38,8% del total de activos, básicamente en la categoría de bienes terminados de construcción, por lo que existen componentes tales como: Inventario en proceso por Construcciones en Curso de Terminación, como es el caso de determinados componentes del Edificio Cardeca Business Center, y otros consignados contablemente como bienes terminados por áreas disponibles para la venta entre sus activos inmobiliarios en el Edificio Cardeca Business Center y Edificio Arcadia, conforme el anexo adjunto, lo cual incluye: oficinas, áreas de parqueo y de bodega; 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 elevador adquirido en calidad de complemento para la construcción de la obra civil en curso (Valor US\$ 2.700,00).

Por lo que se refleja el siguiente detalle:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
113	REALIZABLE	561.595,15
1133	Proyectos en Proceso Edif. C. B. Center	56.663,56
1135	Proyectos Terminados: Edif. C. B. Center y Arcadia	502.231,59
1136	Otros Inventarios	2.700,00

Proyectos Terminados: Edificios Cardeca Business Center y Arcadia.

**REPORTE DE PRODUCTOS TERMINADOS
 A CIERRE DE PERIODO FISCAL 2016**

EDIFICIO C. BUSINESS CENTER

DEPARTAMENTO	COSTO
OFICINA 202	105.753,82
OFICINA 301	84.899,71
OFICINA 302	91.949,37
OFICINA 405	81.863,39
AREA PARQUEO P01	14.099,31
AREA PARQUEO P03	15.193,22
AREA PARQUEO P11	15.193,22
AREA PARQUEO P13	15.193,22
AREA PARQUEO P23	16.134,07
AREA PARQUEO P28	13.080,7
AREA PARQUEO P29	13.080,7
AREA PARQUEO P56	14.495,46
TOTALES:	480.936,19

**REPORTE DE PRODUCTOS TERMINADOS
 A CIERRE DE PERIODO FISCAL 2016**

EDIFICIO ARCADIA

DEPARTAMENTO	COSTO
BODEGA 3	1.403,82
BODEGA 5	1.403,82
BODEGA 6	1.355,39
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 43	1.322,59
BODEGA 45	1.147,30
TOTALES:	21.295,42

NOTA 06.- OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

Comprende los valores anticipados por concepto de impuestos y seguros pagados por anticipado, y en cuanto a impuestos, de conformidad a mandato normativo de orden fiscal, por IVA pagado por compras del mes de diciembre a ser cancelado en enero 2017, conforme a plazo reglamentario establecido.

Los anticipos pagados por Impuesto a la Renta del Ejercicio, se liquidan en el mismo como gastos del periodo por representar valores no compensables ni recuperables, no obstante la obtención de su resultado negativo.

Por lo que el Estado de Situación los refleja de la forma siguiente:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
114	PAGOS ANTICIPADOS	11.377,54
1141	IMPUESTOS ANTICIPADOS	7230,75
114102	Retenciones en la Fuente	0,58
114104	IVA por Compras	7230,17
1143	OTROS PAGOS ANTICIPADOS	4146,79
114302	Seguros Pagados por Anticipado	4146,79

NOTA 07.-ACTIVOS FIJOS.-

Engloba valores invertidos en bienes de larga duración, por concepto de Propiedad, Planta y Equipo, con la finalidad de apoyar la operatividad de la compañía, manteniéndose registros que reflejan su movimiento. Anualmente se revisan sus condiciones de uso y funcionalidad, y a cierre de periodo fiscal no requieren de la provisión de 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.

En el presente ejercicio del cual se informa, la compañía realiza su primera compra de muebles para oficina a su correlacionada Cardeca, en dos lotes de compra por los meses de marzo y noviembre.

Su distribución se resume en el siguiente desglose:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
12	ACTIVO FIJO	167.070,42
122	FIJO DEPRECIABLE	167.070,42
1223	MUEBLES Y ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA	30.227,99
122301	Muebles y Enseres y Equipos de Oficina	31.549,73
122302	Depreciación Acumulada	-1.321,74
1224	EQUIPO DE COMPUTACION	129,90
122401	Equipo de Computación	5.362,00
122402	Depreciación Acumulada	-5.232,10
1225	VEHICULOS	136.712,53
122501	Vehículos	163.357,14
122502	Depreciación Acumulada	26.644,61

NOTA 08.- PROPIEDADES DE INVERSION.-

De la producción de bienes de larga producción como son los bienes inmobiliarios, la compañía en el ejercicio adopta la política de retener parte de estos con la finalidad de obtener rédito por su utilización por la vía de su arrendamiento, en especial espacios para supermercado entre otros, por lo que la administración dispone su registro contable en calidad de bienes como Propiedades de Inversión, que salen de la clasificación de activo

corriente por cuanto su propiedad se mantendrá para tenerlo por un plazo mayor al año calendario, sin contar con la intención de buscar su realización en el corto plazo.

Tal utilización se produce en segmentos de terminados del Edificio Cardeca Business Center, desglosando por separado su valor no depreciable como es su terreno del que corresponde al edificio.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
13	PROPIEDADES DE INVERSION	214.448,61
	PROPIEDADES DE INVERSION NO	
131	DEPRECIABLES	34.857,71
1311	TERRENOS	34.857,71
131101	Terrenos en Proyecto C. Business Center	34.857,71
	PROPIEDADES DE INVERSION	
132	DEPRECIABLES	179.590,90
1321	EDIFICIOS	179.590,90
132101	Edificios en Proyecto C. Business Center	179.590,90

Las Propiedades de Inversión se reportan contablemente desglosadas en dos segmentos: Terrenos base de su construcción y otra como construcción propiamente dicha, la primera separada por su calidad de bien no depreciable y no así la segunda. Se expone a continuación el detalle de propiedades que se reservan con fines de arrendamiento:

**REPORTE DE BIENES EN CALIDAD DE
 PROPIEDADES DE INVERSION
 A CIERRE DE PERIODO FISCAL 2016
 EDIFICIO BUSSINES CENTER**

BIEN	COSTO
SUIT NRO.106	13.735,01
SUIT NRO.107	16.887,1
SUIT NRO.108	10.153,71
AREA PARA SUPERMERCADO	173.672,79
COSTO TOTAL:	214.448,61

PASIVOS

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

PASIVO CORRIENTE:

Engloba todo tipo de obligaciones a cancelarse en un periodo que no mayor a los trescientos sesenta días a partir del cierre del periodo fiscal sobre el que se informa. Se presentan subclasificaciones de conformidad a la naturaleza de los acreedores, acorde a lo siguiente:

NOTA 09.- PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR.-

Reflejan los saldos con acreedores por provisión de bienes y servicios, requeridos por la compañía para su operación; para su control, se cuenta con el módulo informático de Cuentas por Pagar, integrado al módulo contable e inventarios, con registros individualizados por proveedor que otorgue crédito a la empresa, por adquisiciones o contratos correlacionados con la construcción de la obra civil emprendidos.

Se incluye en este rubro adeudos a personas relacionadas con la compañía, como accionistas, administradores y otros, para apoyar liquidez a la operación, se registran por lo tanto transacciones que involucren movimientos vinculados, contándose con documentos de sustentación y reportes detallados por parte del sistema informático en uso.

Estas cuentas están previstas a ser liquidadas en el corto plazo conforme a detalle y cifras reveladas en el estado de situación:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2111	CUENTAS POR PAGAR	825.017,04
211101	Proveedores	37.140,78
211102	Ing. Germán Torres	375.989,75
211103	Ing. Pablo Torres Cordero - Terreno	88.000,00
211106	Agropecuaria y Forestal Condoryacu Cia.	67.000,00
211107	Ing. Pablo Torres Cordero (Préstamo T&C)	22.967,85
211110	Sra. Eulalia Cordero	215.482,06
211111	Sra. Verónica Cordero	17.744,03
211112	Tarjeta de crédito por Pagar	692,57

NOTA 10.- SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR

Corresponde a obligaciones pendientes de cancelación al Instituto de Seguridad Social, por aportes sobre remuneraciones del personal en relación de dependencia, que se halla laborando, en base a los respectivos roles de pago con aportes de la compañía y por deducciones de los haberes del trabajador, que básicamente corresponden a las obligaciones a cubrir por el mes de diciembre 2016.

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 con plazo reglamentario máximo hasta el día 15 de enero del 2017.

El día 13 de enero del 2017, con el comprobante emitido por el IESS, Nro. 000018388822, se cancela los valores descontados por préstamos que esta entidad otorgó, por la suma de US\$ 219,27.

Las provisiones por beneficios sociales se realizan por valores aproximados a los que se deben pagar en los meses correspondientes por Décimo Tercer Sueldo, Décimo Cuarto Sueldo, más provisión valorada por descanso vacaciones a las que tendrá derecho el trabajador:

Se incluye la participación del 15% a trabajadores liquidada al cierre de año anterior sobre su Utilidad líquida generada, aún pendiente de cancelación a cierre de periodo fiscal.

Se reflejan los siguientes:

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2113	SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR	21.682,79
211302	Aportes al IESS por Pagar	1.093,81
211303	SECAP/IECE por Pagar	53,12
211304	Décimo Tercer Sueldo Por Pagar	413,47
211305	Décimo Cuarto Sueldo Por Pagar	1.077,34
211306	Vacaciones por Pagar	8.130,15
211308	Participación Empleados	10.695,63
211309	Prestamos IESS por Pagar	219,27

NOTA 11.- OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR.

Corresponde a valores adeudados a entidades fiscales por 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 2017, como son los que corresponden a retenciones practicadas por la compañía por IVA e Impuesto a la Renta a terceros.

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	878,10
211401	Retenciones en la Fuente del Imp. A la Renta	820,96
211402	Retenciones en la Fuente del IVA	57,14

NOTA 12.- ANTICIPOS RECIBIDOS.-

Se continua manteniendo la política de comercialización de la compañía, por la cual para la realización de futuras ventas de los bienes inmobiliarios objeto de transferencia, se solicitan

anticipos a los clientes como recurso de aseguramiento de la seriedad y formalidad de la futura venta, que a su momento serán 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 correspondiente.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2115	ANTICIPOS RECIBIDOS	192.469,18
211546	Juan Pablo Medina Cevallos	68.637,54
211550	Anticipos Varios	123.831,64

NOTA 13.- PRESTAMOS DE SOCIOS Y PARTICULARES.-

Pasivo conformado por cuentas a cancelar a accionistas y otros relacionados, por su provisión de fondos para complementar requerimientos financieros de liquidez en la operación, 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
2116	PRESTAMOS DE SOCIOS	238.276,03
211602	Ing. Pablo Torres	96.850,00
211603	Sra. María Paola Torres	90.925,39
211604	Sr. Francisco Ramírez Torres	50.500,64

NOTA 14.-PASIVOS TRANSITORIOS.-

Se producen por pasivos que circunstancialmente se producen a cierre de periodo como es el caso que corresponde a los saldos por cuentas bancarias, generalmente por mantenimiento de cheques por pagar a terceros en tesorería pendientes de entrega a sus beneficiarios hasta mejorar la liquidez o recuperación vía depósitos los fondos requeridos para su cobertura.

Y esto 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

Se incluyen además pasivos de este orden como son aquellos por Garantías Recibidas.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2117	PASIVOS TRANSITORIOS	28.476,31
211702	Garantías Recibidas por Arriendos	4.867,00
211703	Produbanco (Saldo Negativo)	1.406,21
211704	Banco Pichincha (Saldo Negativo)	27.070,10

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 Actuarial Consultores Cia. Ltda., reconocidos por la autoridad fiscal, en los términos que implica el cálculo actuarial sobre los beneficios que deberá cubrir la compañía por la 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, incrementados por el personal nuevo que ingresa y deducidos 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 ajustan anualmente en función de las expectativas esperadas conforme a fórmulas matemáticas establecidas y reconocidas por la autoridad fiscal, en donde se consideran aspectos del beneficiario tales como: edad, tiempo de estadía en la compañía, expectativas de mortalidad entre otros.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
221	PASIVO A LARGO PLAZO	4.515,00
2214	PROVISIONES	4.515,00
221401	Provisión para Desahucio	1.054,00
221402	Provisión para Jubilación Patronal	3.461,00

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 2015. Los resultados por ejercicios anteriores, se actualiza por el incremento del año 2015, 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 ejercicio por el cual se informa refleja pérdida en resultados, por lo cual la administración sabrá tomar cartas en el asunto para corregir tal situación,

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

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
3	PATRIMONIO	110.277,84
31	PATRIMONIO	110.277,84
311	CAPITAL Y RESERVAS	11.608,98
3111	Capital Social	800,00
3113	Reserva Legal	10.808,98
312	RESULTADOS	98.668,86
3119	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	3.323,00
311901	Resultados Actuariales	3.323,00
	RESULTADOS VARIOS	95.345,86
	Utilidad de Ejercicios Anteriores	205.370,55
3122	Resultados del Ejercicio (Pérdida)	-110.024,69

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, valores que se hallan sustentados en facturas y declaraciones fiscales de IVA que revelan su evolución mensual.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
40	INGRESOS	1.271.911,34
41	INGRESOS OPERACIONALES	1.267.138,99
411	VENTAS NETAS	1.267.138,99
4111	Ventas de Construcciones	821.737,15
4112	Arriendos	5.401,84
4113	Ventas Varias	440.000,00
42	INGRESOS NO OPERACIONALES	4.772,35
421	Ingresos no Operacionales	4.772,35

COSTOS Y GASTOS

NOTA 18.- COSTOS DE CONSTRUCCION Y VENTAS.

Corresponde a los costos y gastos imputables a la construcción de edificaciones y arrendamientos de bienes inmuebles, gestiones de venta y de administración, mediante contratos de obra con terceros, pagos por servicios entre otros. Estos componentes y sus desgloses en los diferentes rubros de gestión por el empleo de los diferentes insumos, se los realiza mediante cuentas y subcuentas contables, que permiten a la administración registrar, analizar y mantener información y control sobre ellos.

Los costos por la construcción se los acumula en cuentas auxiliares igual como en ejercicios anteriores dentro del rubro Costos de Construcción y sus auxiliares; cuando se termina tramos o su totalidad, se los trasladan a otra denominada Proyectos Terminados que

representa la base para el descargo de aquellos costos por unidades terminadas para venta (departamentos, oficinas, garajes, suites y otros) en proporción al área construida.

A inicio del periodo fiscal se encontraba en proceso el Proyecto de Construcción del Edificio Cardeca Business Center y a cierre del ejercicio que se informa (2016), se halla terminado en la mayor parte, quedando en proceso una menor.

Por las unidades de construcción terminadas y vendidas, contablemente se trasladan sus valores de costo de construcción al rubro contable Costo de Ventas, y sus subcuentas por proyectos, con la finalidad de registrar, y revelar información correspondiente para poder ser contrastadas con sus respectivos ingresos por ventas.

A cierre de ejercicio, se hallan en disponibilidad para venta, componentes terminados de los dos proyectos construidos; Arcadia y Edificio Cardeca Business Center, a la vez que se han realizado varias ventas que son las que han generado ingresos en el ejercicio; y para efecto de revelarse en los estados financieros, se hallan desglosados convenientemente en estos al cierre de periodo fiscal.

Se revela adicionalmente el rubro Costo de Ventas de Otros Bienes, que corresponde a: Salida por venta del vehículo Infinity recibido con anterioridad como parte de pago por una venta realizada (US\$ 16.800) y otro por el costo de un cuerpo de terreno adquirido en un sector del Parque Industrial vendido en este mismo ejercicio (US\$ 400.000).

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
5	COSTOS DE CONSTRUCCION	1.138.371,13
59	COSTO DE VENTAS	721.571,13
5912	COSTO DE VENTAS DE PROYECTOS	721.571,13
591101	Costo Proyecto Arcadia	184.284,83
591102	Costo Proyecto C. Bussines Center	537.286,30
5912	COSTO DE VENTAS DE OTROS BIENES	416.800,00
591201	Costo de Ventas de Otros Bienes	416.800,00

NOTA 19.- GASTOS OPERACIONALES

Corresponde a gastos , sean ocasionados por gestiones de venta, de administración o de finanzas, a fin del ejercicio, los mismos que se hallan convenientemente clasificados en subgrupos que los engloban conforme a su naturaleza en base a criterios de asignación, que luego aportaran la base para la obtención de resultados Líquidos (Diferencia Neta de Ingresos y Costos con Gastos)y de así proceder, la obtención de otros como son el 15% de Participación para Trabajadores e Impuesto a la Renta Causado por el ejercicio.

La imputación de estos gastos, se realiza bajo el principio de devengo es decir cuando estos ocurren independientemente de su pago al proveedor del bien o servicio.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
61	GASTOS OPERACIONALES	222.630.61
	GASTOS DE	
611	ADMINISTRACION	177.306,74
6111	Sueldos y Beneficios Sociales	41.773,87
6112	Gastos por Servicios	12.181,48
6113	Materiales y Útiles de Oficina	1.168,90
6114	Gastos de Viaje y Movilización	4.717,61
6115	Mantenimiento y Reparaciones	3.797,93
6116	Gastos Generales	49.647,41
6117	Impuestos y Contribuciones	43.502,24
6119	Depreciaciones y Amortizaciones	20.517,30
612	GASTOS DE VENTA	45.323,87
6121	Sueldos y Beneficios Sociales	43.095,61
6122	Publicidad y Propaganda	2.228,26

NOTA 20.- GASTOS FINANCIEROS.-

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

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

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

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
613	GASTOS FINANCIEROS	20.379,87
6131	Gastos Financieros	20.379,87
613101	Intereses Pagados a Terceros	16.560,92
	Intereses Pagados a Instituciones	
613102	Financ.	3.766,57
	Comisiones y varios Préstamos	
613105	Bancarios	52,38

NOTA 21.- GASTOS NO OPERACIONALES.-

La compañía a cierre de ejercicio, incurre entre otros, 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.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
614	GASTOS NO OPERACIONALES	554,42
6141	GASTOS NO OPERACIONALES VARIOS	554,42
614101	Mora Tributaria	520,32
614102	Retenciones Asumidas	34,10

El resultado liquido del periodo es el resultante de deducir del total de los ingresos el total de costos y gastos.

Pérdida del ejercicio: **110.024,69**

NOTA 22.- CUMPLIMIENTO CON LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAFE)

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 2016, se reporta información expresa requerida por el ente de control como lo es la Unidad de Análisis Financiero (UAFE) , en los términos requeridos por la referida normativa.

NOTA 23.- CONCILIACION TRIBUTARIA.

En el lapso comprendido entre la fecha de cierre del periodo fiscal y la que corresponde a la emisión del presente, la compañía procede a realizar la declaración de Impuesto a la Renta, conforme a los términos establecidos por la normativa tributaria legal vigente.

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.

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

