

## DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

Cuenca al 22 de abril del 2018.

**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 2017, 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 2017, de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, vigentes para esta compañía a cierre del ejercicio fiscal 2017.*

ATENTAMENTE,

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

## **INFORME DE AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO CON LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO Y ECONOMICO DE LA COMPAÑÍA TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A.**

A cierre del periodo fiscal 2017, la compañía TORRES & CORDERO S.A. el suscrito POLO CESAR CABRERA en calidad de auditor externo calificado por la Superintendencia de Compañías con el numero de registro SC-RNAE-259, a cargo de la Auditoria Externa de los Estados Financieros por el periodo fiscal 2017 de la compañía en mención, y cumpliendo con el requerimiento de la Superintendencia de Compañías de solicitar a las entidades que se hallan bajo su rectoría, atendiendo a convenio suscrito con la empresa antes referida procede a emitir el presente, conforme a los siguientes términos:

### **A.-ANTECEDENTES LEGALES.-**

El estado ecuatoriano emitió la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos vigente a la fecha por la cual la compañía calificó a su Oficial de Crédito, Ing. Pablo Torres C. y posteriormente se expidió la Ley Orgánica e Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de los Delitos, en el cual entre otros aspectos se expone:

*Que las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intervención inmobiliaria y a la construcción, (Art.5) se hallarán obligadas a reportar información a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), en los términos previsto en esta ley, sobre operaciones y transacciones que lo involucren cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América.*

Posteriormente se halla expedido el consecuente Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de los Delitos, mediante decreto presidencial el día 23 de febrero de 2017.

### **B.-CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS LEGALES DE PARTE DE LA COMPAÑÍA.-**

1.- La compañía mantiene activa la calificación como OFICIAL DE CUMPLIMIENTO de la compañía al Sr. Ing. Pablo Torres Cordero, otorgada mediante Resolución Nro. SC-DNPLA-14-921-0003298.

2.- En atención al requerimiento dispuestos por la UAFE, se hallan cumplidos los requerimientos base solicitados mediante Resolución SC-DSC.14.010 de la Superintendencia de Compañías y Valores.

3.- Revisados los registros contables, estados financieros y otros documentos como estados de cuenta bancarios, siendo elementos de juicio documentarios por los cuales se puede aseverar y poner de manifiesto conclusiones y opinión fundamentada.

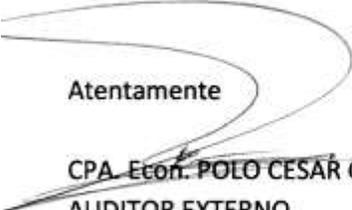
### **D.- SOBRE LA RECEPCION DE VALORES RECIBIDOS.-**

Los valores recibidos por la empresa cabe exponer que revisados la emisión de recibos de caja, prenumerados, los registros contables y otros correlacionados, la compañía no recepta valores en calidad de abonos por venta o cancelación de cuentas por transferencia de activos inmobiliarios.

**F.- CONCLUSIONES.-**

De las verificaciones practicadas a fin de establecer una determinación sobre el grado de cumplimiento de parte de la compañía TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A., se debe manifestar que luego de haber realizado diversas actividades de comprobación, tales como verificación de documentación habilitante, verificación de gestiones de indagación a clientes, confrontación de información reportada a la UAFE, con la contable, se destaca que no hay registro de movimientos en cuentas de la compañía que se origin o relacionen con el negocio inmobiliario.

Atentamente



CPA. Econ. POLO CESAR CABRERA  
AUDITOR EXTERNO  
Registro. SC-RNAE-259  
RUC. 0100646371001

Cuenca a 22 de abril del 2018

## **NOTAS DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS. DE TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A POR EL PERIODO FISCAL 2017.**

### **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:**

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 2017, conforme a la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017.

**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 existencias 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. w/

#### 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. Para los casos en los cuales el valor en libros, no corresponda con un valor razonable significativamente mayor de ellos o parte de ellos, deberá corregirse tal diferencia con ajuste contable sustentado en avalúos calificados. 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:**

<b>Activo</b>	<b>Tasa</b>
Instalaciones	10%
Muebles y enseres	10%
Maquinaria y equipo	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%
Edificios	2.5%

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 basará 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 será 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 a que deban dar lugar las transacciones ocurridas en el ejercicio pero de conformidad a las limitaciones establecidas para su reconocimiento establecidas por el Art. 10.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno y el 28.1 del respectivo reglamento, para permitir 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.

**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 y a largo plazo cuando el trabajador haya cumplido los 25 años de actividad en la misma compañía.

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.

**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.**

Reporta activos en su máxima expresión de liquidez, y por lo tanto de disposición inmediata, no sujetos a mínima o ninguna restricción para su disponibilidad.

Comprenden valores en caja general y de fondo rotativo, que en el primer caso implican recursos transitoriamente consignados en caja a cierre de periodo, para ser depositados en los primeros días del mes de enero 2018, o como en el segundo destinados a ser dispuestos para gastos menores.

Pueden involucrar valores mantenidos en Cuentas Bancarias en Sistema Financiero Nacional por sus saldos positivos, y que al cierre del ejercicio no se hallan revelados en el Pasivo en su condición de sobregiros bancarios. Mensualmente se practican conciliaciones bancarias a fin de verificar y armonizar saldos conforme contabilidad y aquellos reportados por las respectivas entidades bancarias.

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

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
111	<b>DISPONIBLE</b>	<b>968,49</b>
1111	Caja	968,49

#### **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 construidos por la compañía, mantenidos en venta, como son los casos del Edificio Business Center y Proyecto Arcadia, por oficinas, espacios para parqueo y bodega, Estos activos 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. Cabe manifestar que por la situación de mercado del ramo y por cambio en el entorno legal que lo involucra no se producen ventas de estos en este periodo fiscal. Los saldos revelados corresponden a periodos fiscales anteriores.

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 contratación de la compañía, se mantiene la entrega a proveedores de bienes y servicios, pagos anticipados que se los realiza a contratistas constructores recurrentes, como en el caso del Proyecto Construcción del Edificio Business Center, se los controla mediante cuentas contables que desde ejercicios anteriores, se los ha reclasificado mediante registros individualizados que se ajustan a la entrega del objeto de la contratación. 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\$306.971,98

Los préstamos y Anticipos a empleados incluye el saldo de un préstamo realizado al Ing. Pablo Torres C. y de igual forma en otro caso con la Sra. Paola Torres C.en recuperación vía roles de pago, ambos funcionarios de la compañía.

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
112	<b>EXIGIBLE</b>	<b>500.448,50</b>
1121	Clientes	59.666,13
1122	Anticipos a Proveedores y Contratos	132.733,15
1124	Otros por Cobrar	306.971,98
1125	Préstamos y Anticipos a Empleados	1.077,24

**NOTA 5.- INVENTARIOS.-**

A cierre de ejercicio, se hallan activos 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 BUSINESS CENTER, y otros consignados contablemente como bienes terminados por áreas disponibles para la venta en el Edificio 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:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
113	<b>REALIZABLE</b>	<b>512.777,84</b>
1133	Proyectos en Proceso (Edif. Bussines Center	7.846,25
1135	<b>PROYECTOS TERMINADOS</b>	<b>502.231,59</b>
113501	Proyecto Arcadia	21.295,40
113502	Proyecto Bussines Center	480.936,19
1136	<b>Otros Inventarios (Bienes Recibidos p/Venta)</b>	<b>2.700,00</b>

Proyectos Terminados: Edificios Business Center y Arcadia.

**REPORTE DE PRODUCTOS TERMINADOS**

**A CIERRE DE PERIODO FISCAL 2017**

**EDIFICIO 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
<b>TOTALES:</b>	<b>480.936,19</b>

**REPORTE DE PRODUCTOS TERMINADOS**

**A CIERRE DE PERIODO FISCAL 2017**

**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 6.- OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-**

Por valores entregados anticipadamente por concepto de impuestos y seguros contratados pendientes de devengar, y en cuanto a impuestos, de conformidad a mandato normativo de orden fiscal, por impuesto a la renta retenido por las facturaciones realizadas del presente ejercicio y anteriores pendientes de aplicar.

Los seguros pagados anticipadamente reportan valores pendientes de devengar en relación al periodo remanente de su cobertura.

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

<b>Cod.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
114	<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>8.939,84</b>
1141	Impuestos Anticipados	7.622,54
1143	Seguros Pagados por Anticipado	1.317,30

#### **NOTA 7.-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).

En el presente ejercicio, activos que se hallaban en calidad de propiedades de inversión, la administración adopta la decisión de retenerlas en calidad de activos fijos para ser utilizados y ello incluye oficinas y un espacio destinado a uso como almacén, por lo cual se procederá a cargar a resultados una porción en calidad de cargos por depreciación con su contraparte como depreciación acumulada, por lo cual se ha concebido una vida útil de 40 años.

En virtud de haberse encontrado significativa diferencia entre el valor en libros de estos bienes que traspasan con su valor razonable a cierre de ejercicio, la administración adopta la valoración consignada en la última carta de pago por predio urbano que les corresponde, lo cual ocasiona el incremento de valores adicionales a su valoración histórica, consignados contablemente como valores por revalorización, con su contraparte como ganancia asignada a Resultados Integrales, debidamente desglosados por terreno y edificios, conforme al detalle revelado:

<b>Cod.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
12	<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>917599,61</b>
121	<b>NO DEPRECIABLE</b>	<b>50.732,25</b>

1211	<b>TERRENOS</b>	<b>50.732,25</b>
121101	Terrenos Valor Histórico	48.417,80
121102	Terrenos Valor Revalorizado	2.314,45
122	<b>DEPRECIABLE</b>	<b>866.867,36</b>
1221	<b>EDIFICIOS</b>	<b>866.867,36</b>
122101	Edificios a Valor Inicial	249.464,23
122102	Depreciación Acumulada a Valor Inicial	-5.217,65
122103	Edificios a Valor Inicial A Valor Revalorizado	637.194,82
122104	Depreciación Acumulada de la Revalorización	-14.574,04

Su distribución se resume en el siguiente desglose:

#### **NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES**

Los activos de larga duración como son Muebles, Enseres y Equipo de Oficina se hallan en uso en la compañía, por los cuales se cuenta con detalles referenciales por ítem, que ponen de manifiesto su valor histórico, depreciación acumulada, vida útil, valor residual y otras características, que permiten verificar valores consignados contablemente y su revelación en los estados financieros; en cuanto a los vehículos de uso, se cuenta con iguales detalles referenciales.

Por lo que en el estado de situación se halla manifestado lo siguiente:

<b>Cod.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
	<b>OTROS ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES</b>	
	<b>MUEBLES Y ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA</b>	
1223		<b>27.073,07</b>
122301	Valor Activo	31.549,73
122302	Depreciación Acumulada	- 4.476,66
	<b>VEHICULOS</b>	<b>47.717,69</b>
122501	Valor Activo	49.549,46
122502	Depreciación Acumulada	- 1.831,77

#### **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:**

Lo conforman 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 presenta bajo subclasificaciones de conformidad a la naturaleza de los acreedores, acorde a lo siguiente:

#### **NOTA 9.- 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 involucran movimientos vinculados, contándose con documentos de sustentación y reportes detallados por parte del sistema informático en uso.

Por la adquisición de bienes y servicios destinados a la construcción de bienes inmobiliarios, o a la prestación de servicios requeridos por producción o administración, se requiere en muchas ocasiones, la obtención de crédito concedido por sus proveedores, por los cuales se prevé cancelaciones en el corto plazo, la compañía cuenta con registros auxiliares por titular, que permiten su control desde su apertura hasta su pago, conforme al siguiente detalle:

##### **PROVEEDORES al 31 de diciembre-2017**

Bustos Calle Luis Manuel	200
Medina Cevallos Juan Pablo	22296,24
Seguros Equinoccial S.A.	1178,28
Sindicato de Choferes Profesionales del Azuay	32,9
Servisalazar Cia. Ltda.	20
Disgas Cia.Ltda.	43
Ecocombus Cia. Ltda.	10
Calderón Ugalde Felipe Leonardo	534,33
Cardeca Business Center	2117,2
Palacios García Maria Eulalia	55,01
Corral Guevara Rafael Antonio	401,78
Cisneros Terreros Gestora Inmobil.	1347,5
SUMAN:	<u>28236,24</u>

#### **NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR.-**

Se localizan además en registros contables con auxiliares respecto de acreedores con el carácter de accionistas, administradores o relacionados, por su calidad de proveedores de recursos financieros para financiamiento de operaciones y construcción de bienes para la venta, con aceptables tasas de interés y plazo, que la compañía las paga periódicamente.

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

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>2111</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>411.996,27</b>
211101	Proveedores	28.236,24
211102	Ing. Germán Torres L.	383.760,03
211103	Ing. Pablo Torres C. (Terreno)	88.000,00
211106	Agropecuaria y Forestal Condoryacu Cia.	67.000,00
211107	Ing. Pablo Torres C. (Préstamo T&C.)	14.127,69
211110	Sra. Eulalia Cordero	215.482,06
211111	Sra. Verónica Cordero	17.744,03
211112	Tarjeta de Crédito por Pagar	2.345,49

#### NOTA 11.- PRESTAMOS BANCOS Y FINANCIERAS.-

La adquisición de un vehículo GRAND VITARA SZ AC 2.4 5P 4x2, se lo hizo mediante financiamiento, que se lo realizó con la Entidad Financiera BPAC. Por la suma de US\$ 16.557.81, con pagos iguales por capital e intereses de US\$ 1.453,84 a partir de noviembre 2017, pactados a doce meses.

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2112	<b>PRESTAMOS -BANCOS Y FINANCIERAS</b>	<b>13.908,74</b>
211201	Préstamo Bancario	13.908,74

#### NOTA 12.- 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 2017. Estos valores se cancelarán en enero-2018.

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 deberán cancelarse dentro del plazo reglamentario o máximo hasta el día 15 de enero del 2018.

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 otras cuentas pendientes de cancelación a trabajadores conforme a detalle reportado en registros.

se reflejan los siguientes:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
	<b>OBLIGACIONES DE ORDEN LABORAL</b>	

2113	<b>SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR</b>	<b>19.920,39</b>
211302	Aportes al IESS por Pagar	726,05
211303	SECAP/IECE por Pagar	34,24
211304	Décimo Tercer Sueldo Por Pagar	264,36
211305	Décimo Cuarto Sueldo Por Pagar	577,34
211306	Vacaciones por Pagar	7.481,24
211308	Varios Cuenta Empleados	10.695,63
211309	Prestamos IESS por Pagar	141,53

### NOTA 13.- 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, más un valor remanente a ser pagado en base a cuotas mensuales pactadas para su cancelación a razón de US\$428.98 cada una.

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:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
2114	<b>OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR</b>	<b>4797,49</b>
211401	Retenciones en la Fuente del Imp. A la Renta	128,44
211402	Retenciones en la Fuente del IVA	40,02
211403	IVA por Ventas	349,07
211406	Convenio de Pago Antic. Imp.Renta	4279,96

### NOTA 14.- ANTICIPOS RECIBIDOS.-

Manteniéndose la política de comercialización de años anteriores la compañía 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	<b>ANTICIPOS RECIBIDOS</b>	<b>192.469,18</b>
211546	Juan Pablo Medina Cevallos	68.637,54
211550	Anticipos Varios	123.831,64

#### **NOTA 15.- 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:

<b>Cdgo.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>2116</b>	<b>PRESTAMOS DE SOCIOS</b>	<b>238.276,03</b>
211602	Ing. Pablo Torres	96.850,00
211603	Sra. María Paola Torres	90.925,39
211604	Sr. Francisco Ramírez Torres	50.500,64

#### **NOTA 16.-PASIVOS TRANSITORIOS.-**

Se producen por pasivos que circunstancialmente ocurren a cierre de periodo, tal es el caso de valores recibidos como garantía por segura cobranza futura por arriendo a arrendatarios y por asegurar un buen cuidado de espacios concedidos; y en otros casos por corresponder a los saldos por cuentas bancarias, con saldo contable negativo, 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.

<b>Cdgo.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>2117</b>	<b>PASIVOS TRANSITORIOS</b>	<b>64.838,69</b>
211702	Garantías Recibidas por Arriendos	21.547,00
211703	Produbanco (Saldo Negativo)	2.386,56
211704	Banco Pichincha (Saldo Negativo)	40.905,13

#### **PASIVO NO CORRIENTE.-**

#### **NOTA 17.- PROVISIONES.-**

A fin de ejercicio, se han actualizado las provisiones por Beneficios a Empleados Post-empleo, en valores calculados por la firma Actuarial Consultores Cia. Ltda., reconocidos por las autoridades de control, 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 contables 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, en donde se consideran variables concernientes a los beneficiarios tales como: edad, tiempo de estadía en la compañía, expectativas de mortalidad entre otros.

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>221</b>	<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>4.634,64</b>
<b>2214</b>	<b>PROVISIONES</b>	<b>4.634,64</b>
221401	Provisión para Desahucio	1.484,64
221402	Provisión para Jubilación Patronal	3.150,00

#### **NOTA 18.- PATRIMONIO.-**

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

En el presente ejercicio se ajustan a valor razonable, activos que corresponden a edificio y terreno que la compañía los integra como activos fijos que anteriormente pertenecían al rubro de Propiedades de Inversión, por lo que tal incremento en valor, por correspondencia contable su ajuste determina la apertura de la partida patrimonial Superavit por Revalorización, la misma que coadyuva para que el volumen patrimonial de la compañía se encuentre favorecido por tal operación.

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
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>	
<b>31</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>659.984,34</b>
<b>311</b>	<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>	<b>11.608,98</b>
3111	Capital Social	80,00
3113	Reserva Legal	10.808,98
	<b>OTROS RESULTADOS</b>	<b>629.257,23</b>
<b>3119</b>	<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUM.</b>	<b>629.257,23</b>
311901	Resultados Actuariales	4.322,00
311902	Superavit por Revalorización	624.935,23

<b>312</b>	<b>RESULTADOS</b>	<b>19.118,13</b>
<b>3121</b>	<b>RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>95.345,86</b>
312101	Utilidad de Ejercicios Anteriores	205.370,55
312102	Pérdida de Ejercicios Anteriores	-110.024,69
	Pérdida del Ejercicio	-76.227,73

#### **NOTA 19.- INGRESOS**

Ordinariamente 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, mas en el presente ejercicio.

En razón de la situación económica del país y del entorno legal que norma las operaciones de compra-venta de bienes inmuebles, se han reducido, por lo que no se registran ventas de esta naturaleza en el periodo.

Los ingresos ocurren por actividades de arrendamiento de bienes inmuebles que ya se lo vino haciendo en el periodo anterior y como producto de ventas ocasionales de activos recibidos a clientes como parte de pago de ventas anteriores, como es el caso de vehículos, como así lo revelan los registros contables.

<b>Cod.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>40</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>195.757,12</b>
<b>41</b>	<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>170.271,13</b>
<b>411</b>	<b>VENTAS NETAS</b>	<b>170.271,13</b>
4112	Arriendos Ganados	103.249,83
4113	Ventas Varias	67.021,3
<b>42</b>	<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>25.485,99</b>
<b>421</b>	<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>25.485,99</b>
4211	Otros Ingresos	25.485,99

#### **COSTOS Y GASTOS**

##### **NOTA 20.- 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 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 Bussines Center, de conformidad a registros, se ha podido verificar que los valores por inversiones capitalizados como costo de ventas de inmuebles realizados en el ejercicio fiscal es nulo, correspondiendo a la nula venta de bienes inmuebles.

Los valores por costo de ventas corresponden al correspondiente a valor en libros de bienes que la compañía los ha realizado como es el caso de vehículos recibidos anteriormente en contraparte por venta de bienes inmuebles.

a efecto de revelarse en los estados financieros, se hallan desglosados convenientemente en estos al cierre de periodo fiscal.

<b>Cdgo.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>5</b>	<b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>65.625,04</b>
<b>59</b>	<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>65.625,04</b>
<b>591</b>	<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>65.625,04</b>
5912	Costo de Ventas de Otros Bienes	65.625,04

#### **NOTA 21.- GASTOS OPERACIONALES**

Corresponde a gastos ocasionados por gestiones de venta, de administración o de finanzas, en el transcurso, 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).

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.

<b>Cdgo.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>6</b>	<b>GASTOS</b>	<b>206.359,81</b>
<b>61</b>	<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>206.151,97</b>
<b>611</b>	<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>142.233,77</b>
6111	Sueldos y Beneficios Sociales	29.605,97
6112	Gastos por Servicios	12.512,20
6113	Materiales y Útiles de Oficina	474,92

6114	Gastos de Viaje y Movilización	2.922,97
6115	Mantenimiento y Operaciones	3.196,57
6116	Gastos Generales	44.168,77
6117	Impuestos y Contribuciones	21.245,12
6118	Gastos en Propiedades de Inversión	9.027,74
6119	Depreciaciones y Amortizaciones	19.079,51
<b>612</b>	<b>GASTOS DE VENTA</b>	<b>45.686,62</b>
6121	Sueldos y Beneficios Sociales	43.838,62
6123	Otros Gastos de Comercialización	1.848,00

**NOTA 22.- GASTOS FINANCIEROS.-**

Implica 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 en periodos anteriores, por lo cuales se han obtenido las facturas correspondientes, a la vez que en su pago se han practicado las respectivas deducciones por concepto de retenciones por impuesto a la renta de conformidad a lo establecido por la Ley de Régimen Tributario Interno.

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

Cdgo.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>613</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>18231,58</b>
6131	Gastos Financieros	18231,58

**NOTA 23.- 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
<b>614</b>	<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>207,84</b>
6141	Gastos Operacionales	207,84
614101	Mora Tributaria	184,38
614102	Retenciones Asumidas	23,46

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

Pérdida del ejercicio: ..... **76.227.73**

#### **NOTA 24.- 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:

En el ejercicio fiscal 2017, no se producen ingresos provenientes de ventas de bienes inmuebles, por lo que no existe información a reportar al ente de control como lo es la Unidad de Análisis Financiero (UAFE), en los términos requeridos por la referida normativa..

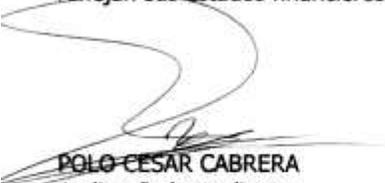
#### **NOTA 25.- CONCILIACION TRIBUTARIA.**

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 establecido reglamentariamente al 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 26.- 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

**TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2017**

	VALORES	NOTAS DE AUDITORIA
<b>ACTIVO</b>	<b>2.015.525,04</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.023.134,67</b>	
<b>DISPONIBLE</b>	<b>968,49</b>	3
Caja	968,49	
<b>EXIGIBLE</b>	<b>500.448,50</b>	4
Clientes	59.666,13	
Anticipos a Proveedores y Contratos	132.733,15	
Otros por Cobrar	306.971,98	
Prestamos y Anticipos a Empleados	1.077,24	
<b>REALIZABLE</b>	<b>512.777,84</b>	5
<b>Proyectos en Proceso (Edif.Bussines Center</b>	<b>7.846,25</b>	
<b>PROYECTOS TERMINADOS</b>	<b>502.231,59</b>	
Proy. Arcadia	21.295,40	
Proy. Bussines Center	480.936,19	
Otros Inventarios (Bienes Recibidos p/Venta)	2.700,00	
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>8.939,84</b>	6
Impuestos Anticipados (IVA y Otros)	7.622,54	
Seguros Pagados por Anticipado	1.317,30	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>992.390,37</b>	
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>992.390,37</b>	7
<b>NO DEPRECIABLE</b>	<b>50.732,25</b>	
<b>TERRENOS</b>	<b>50.732,25</b>	7
Terrenos Valor Historico	48.417,80	
Terrenos Valor Revalorizado	2.314,45	
<b>DEPRECIABLE</b>	<b>941.658,12</b>	
<b>EDIFICIOS</b>	<b>866.867,36</b>	7
Edificios a Valor Inicial	249.464,23	
Depreciacion Acumulada a Valor Inicial	- 5.217,65	
Edificios a Valor Inicial A Valor Revalorizado	637.194,82	
Depreciacion Acumulada de la Revalorizacion	- 14.574,04	
<b>MUEBLES Y ENSERES Y EQUIPO DE OFICINA</b>	<b>27.073,07</b>	8
Valor Activo	31.549,73	
Depreciacion Acumulada	- 4.476,66	
<b>VEHICULOS</b>	<b>47.717,69</b>	8
Valor Activo	49.549,46	
Depreciacion Acumulada	- 1.831,77	
<b>PASIVO</b>	<b>1.355.540,70</b>	

<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.350.906,06</b>	
<b>Cuentas por Pagar</b>	<b>816.695,54</b>	9
Proveedores	28.236,24	
Otros Relacionados p/Pagar	788.459,30	10
<b>PRESTAMOS -BANCOS Y FINANCIERAS</b>	<b>13.908,74</b>	
Prestamo Bancario	13.908,74	11
<b>Sueldos y Conexos por Pagar (Incluye Prov.IESS..)</b>	<b>19.920,39</b>	12
<b>Obligaciones Fiscales por Pagar</b>	<b>4.797,49</b>	13
<b>Anticipos Recibidos</b>	<b>192.469,18</b>	14
<b>Prestamos de Socios</b>	<b>238.276,03</b>	15
<b>Pasivos Transitorios</b>	<b>64.838,69</b>	16
Garantias Recibidas	21.547,00	
Sobregiros Bancarios	43.291,69	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.634,64</b>	17
Provisiones (Prov.Actuariales)	4.634,64	
<b>PATRIMONIO</b>	<b>659.984,34</b>	18
Capital y Reservas	800,00	
Reserva Legal	10.808,98	
Otros Resultados Integrales	629.257,23	
Utilidad de Ejercicios Anteriores	205.370,55	
Pérdida de Ejercicios Anteriores	- 110.024,69	
Resultados del Ejercicio	- 76.227,73	
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>2.015.525,04</b>	

El presente anexo forma parte del Informe de Auditoria Externa para  
TORRES& CORDERO CONSTRUCTORES S.A.

**TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Periodo Fiscal 2017**

	<b>VALORES</b>	<b>NOTAS DE AUDITORIA</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>195.757,12</b>	19
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>170.271,13</b>	
<b>VENTAS NETAS</b>	<b>170.271,13</b>	
Arriendos Ganados	103.249,83	
Ventas Varias	67.021,30	
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>25.485,99</b>	19
<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>25.485,99</b>	
Otros Ingresos	25.485,99	
<b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>65.625,04</b>	20
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>65.625,04</b>	
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>65.625,04</b>	
Costo de Ventas de Otros Bienes	65.625,04	
<b>GASTOS</b>	<b>206.359,81</b>	
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>206.151,97</b>	21
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>142.233,77</b>	
Sueldos y Beneficios Sociales	29.605,97	
Gastos por Servicios	12.512,20	
Materiales y Utiles de Oficina	474,92	
Gastos de Viaje y Movilizacion	2.922,97	
Mantenimiento y Operaciones	3.196,57	
Gastos Generales	44.168,77	
Impuestos y Contribuciones	21.245,12	
Gastos en Propiedades de Inverrsion	9.027,74	
Depreciaciones y Amortizaciones	19.079,51	
<b>GASTOS DE VENTA</b>	<b>45.686,62</b>	21
Sueldos y Beneficios Sociales	43.838,62	
Otros Gastos de Comercializacion	1.848,00	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>18.231,58</b>	22
Gastos Financieros	18.231,58	
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>207,84</b>	23
Gastos Operacionales	207,84	
Perdida del Ejercicio:	- 76.227,73	

El presente anexo forma parte del Informe de Auditoria Externa para TORRES& CORDERO CONSTRUCTORES S.A.