

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

# **INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

3010

Forma de los estados financieros  
de la entidad financiera  
de la entidad financiera  
de la entidad financiera  
de la entidad financiera

## **CORPORACION INMOBILIARIA ARISOLANO CIA. LTDA.**

3010

### **CON CIERRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Forma de los estados financieros  
de la entidad financiera  
de la entidad financiera  
de la entidad financiera  
de la entidad financiera

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

## **ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes  
Estado de situación financiera  
Estado de resultado integral  
Estado de cambios en el patrimonio  
Estado de flujos de efectivo  
Notas a los Estados Financieros

### **Abreviaturas usadas:**

<b>USD \$.</b>	Dólares estadounidenses
<b>IESS</b>	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
<b>NIIF</b>	Normas Internacionales de Información Financiera
<b>SRI</b>	Servicio de Rentas Internas

Cuenca, 24 de abril del 2018

A la dirección de:

**CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.**

**Sobre los estados financieros**

Se ha finalizado la auditoría a los estados financieros de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las Políticas contables significativas y Otras notas explicativas.

Los estados financieros de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 son presentados adjuntos únicamente como información comparativa.

**Opinión.**

En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el presente documento, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2017, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF).

**Párrafo de énfasis.**

No tenemos indicios claros sobre cuestiones que deban ser tratadas en este espacio.

**KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.**  
N° De Registro en la  
Superintendencia  
De Compañías: 982

**Ing. Ma. de Lourdes Mosquera**  
Gerente General

### **Fundamento de la Opinión**

La Auditoría realizada a los Estados Financieros de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., se llevó a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría para Pequeñas y Medianas Empresas.

De conformidad con los requerimientos de ética aplicables relativos a la auditoría nuestro equipo de Auditores actúa de manera independiente.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida, proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros.**

El gobierno y la administración de CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación de sus estados financieros de acuerdo el marco de información financiera aplicable, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las normas de control interno que la dirección considere necesarias para permitir que la preparación de los mismos sean libres de incorrección material debida a fraude o error, los mismos presentarán razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad reflejando fielmente los efectos de las transacciones de la misma.

En la preparación de los Estados Financieros consolidados, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la empresa o cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

## Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error y emitir nuestra opinión sobre los mismos, basados en nuestra revisión conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría para Pequeñas y Medianas Empresas.

Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de control interno de la compañía. La auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de Estados Financieros.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe.

**CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.**  
**(Cuenca - Ecuador)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017**  
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

BALANCE GENERAL	2016	2017
Efectivo y Equivalentes al efectivo	\$ 54.354,30	\$ 1.322,36
Documentos y Cuentas por Cobrar *Clientes*	\$ 15.852	\$ 21.393
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 9.455,41	\$ 25.770,71
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 79.662</b>	<b>\$ 48.486</b>
Propiedad Planta y Equipo	\$ 4.881.380,29	\$ 5.005.434,61
(-) Depreciación Acumulada PPE	-\$ 57.000,46	-\$ 109.051,87
Otros Activos No Corrientes		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE O FIJO</b>	<b>\$ 4.824.380</b>	<b>\$ 4.896.383</b>
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>\$ 4.904.042,03</b>	<b>\$ 4.944.869</b>
Cuentas y Documentos por Pagar *Proveedores*	\$ 559.643,03	\$ 372.474,99
Deudas Financieras Corto Plazo	\$ 50.000,00	\$ 74.567,79
Impuestos, Sueldos y Provisiones a Pagar	\$ 42.257,30	\$ 80.801,90
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 651.900</b>	<b>\$ 527.845</b>
Deudas Financieras Largo Plazo		\$ 98.050,95
Otros Pasivos a Pagar de Largo Plazo		
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 98.051</b>
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>\$ 651.900</b>	<b>\$ 625.896</b>
Capital Social y Aporte futuras Capitalizaciones	\$ 4.155.000,00	\$ 4.155.000,00
Reservas Legales y Estatutarias	\$ 4.857,08	\$ 8.198,65
Utilidades Retenidas o acumuladas	\$ 25.149,62	\$ 92.284,65
Utilidad del Periodo (+/-)	\$ 67.135	\$ 63.490
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>\$ 4.252.142</b>	<b>\$ 4.318.973</b>
<b>PASIVOS + PN</b>	<b>\$ 4.904.042,06</b>	<b>\$ 4.944.869</b>

**CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.**
**(Cuenca - Ecuador)**
**Notas a los Estados Financieros**
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017**
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

ESTADO DE RESULTADOS	2016	2017
Ingresos por Ventas (Ventas - Descuentos)	\$ 346.768,41	\$ 416.463,75
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$ 346.768</b>	<b>\$ 416.464</b>
Gastos de Operación	249068,91	299816,07
<b>(-) TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>\$ 249.069</b>	<b>\$ 299.816</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>\$ 97.700</b>	<b>\$ 116.648</b>
Resultados No Operativos (Ingresos N.O.-Extraordinarios){+/-}	\$ 14.097,69	\$ 5.966,57
Intereses Cobrados (+)		\$ 47,10
Intereses Pagados, Gastos Financieros	\$ 346,21	\$ 20.745,21
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>\$ 111.451</b>	<b>\$ 101.916</b>
15% Participación a trabajadores	\$ 16.718	\$ 15.287,42
Impuesto a las Ganancias	\$ 24.065	\$ 19.797
Reserva Legal	\$ 3.533	\$ 3.342
<b>UTILIDAD (+) / PERDIDA (-) EJERCICIO</b>	<b>\$ 67.135,03</b>	<b>\$ 63.489,83</b>

**CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.**
**(Cuenca - Ecuador)**
**Notas a los Estados Financieros**
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017**
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Capital Social	Reservas	Acumulados	Total
Saldo Iniciales	\$ 4.155.000,00	\$ 4.857,08	\$ 25.150	\$ 4.185.007
Resultado integral 2016	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 67.135	\$ 67.135
Saldo a diciembre de 2016	<b>\$ 4.155.000,00</b>	<b>\$ 4.857,08</b>	<b>\$ 92.285</b>	<b>\$ 4.252.142</b>
Registro de reservas	\$ 0,00	\$ 3.341,57	\$ 0	\$ 3.342
Pago de dividendos	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0	\$ 0
Resultado integral 2017	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 63.490	\$ 63.490
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<b>\$ 4.155.000,00</b>	<b>\$ 8.198,65</b>	<b>\$ 155.774</b>	<b>\$ 4.318.973</b>

**CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.**
**(Cuenca - Ecuador)**
**Notas a los Estados Financieros**
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017**
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

FLUJO DEL EFECTIVO DIRECTO	2017
SALDO INICIAL AL 01 DE ENERO	\$ 54.354,30
<b>FLUJO OPERATIVO</b>	\$ -54.938
<b>Fuentes de Efectivo de la Operación</b>	<b>\$ 154.086</b>
(-) Depreciación Acumulada PPE	\$ 52.051
Impuestos, Sueldos y Provisiones a Pagar	\$ 38.545
Resultado del Ejercicio	\$ 63.490
<b>Usos de Efectivo de la Operación</b>	<b>\$ 209.024</b>
Documentos y Cuentas por Cobrar "Clientes"	\$ 5.540
Otras Cuentas por Pagar	\$ 16.315
Cuentas y Documentos por Pagar "Proveedores"	\$ 187.168
<b>FLUJO DE INVERSION</b>	<b>\$ -124.054</b>
<b>Fuentes de Efectivo de la Inversión</b>	<b>\$ 0</b>
Propiedad Planta y Equipo	\$ 0
Otros Activos No Corrientes	\$ 0
<b>Usos de Efectivo del Inversión</b>	<b>\$ 124.054</b>
Propiedad Planta y Equipo	\$ 124.054
Otros Activos No Corrientes	\$ 0
<b>FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>\$ 125.960</b>
<b>Fuentes de Efectivo del Financiamiento</b>	<b>\$ 125.960</b>
Deudas Financieras Corto Plazo	\$ 24.568
Deudas Financieras Largo Plazo	\$ 98.051
Reservas Legales y Estatutarias	\$ 3.342
<b>Usos de Efectivo del Financiamiento</b>	<b>\$ 0</b>
Deudas Financieras Corto Plazo	\$ 0
Deudas Financieras Largo Plazo	\$ 0
Reservas Legales y Estatutarias	\$ 0
Pago de Dividendos	\$ 0
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b>\$ 1.322,29</b>

**CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA.**  
**(Cuenca - Ecuador)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017**  
**(Expresados en dólares estadounidenses)**

<b>FLUJO DEL EFECTIVO DIRECTO</b>	<b>2017</b>
<b>SALDO INICIAL AL 01 DE ENERO</b>	<b>\$ 54.354,30</b>
Valores Cobrados a Clientes	\$ 410.923
(-) Valores Cancelados a Proveedores	\$ 434.933
(+) Ingresos No Operacionales	\$ 5.967
(+) Intereses cobrados	\$ 47
(-) Gastos Financieros	\$ 20.745
(-) 15% Utilidad Trabajadores	\$ 15.287
(-) Pago de Impuestos	\$ 19.797
(+) Otras Fuentes de Operación	\$ 38.545
(-) Otros usos de Operación	\$ 19.657
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN</b>	<b>\$ -54.938</b>
<b>FLUJO DE INVERSION</b>	<b>\$ -124.054</b>
<b>Fuentes de Efectivo de la Inversión</b>	<b>\$ 0</b>
Propiedad Planta y Equipo	\$ 0
Otros Activos No Corrientes	\$ 0
<b>Usos de Efectivo del Inversión</b>	<b>\$ 124.054</b>
Propiedad Planta y Equipo	\$ 124.054
Otros Activos No Corrientes	\$ 0
<b>FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>\$ 125.960</b>
<b>Fuentes de Efectivo del Financiamiento</b>	<b>\$ 125.960</b>
Deudas Financieras Corto Plazo	\$ 24.568
Deudas Financieras Largo Plazo	\$ 98.051
Reservas Legales y Estatutarias	\$ 3.342
<b>Usos de Efectivo del Financiamiento</b>	<b>\$ 0</b>
Deudas Financieras Corto Plazo	\$ 0
Deudas Financieras Largo Plazo	\$ 0
Reservas Legales y Estatutarias	\$ 0
Pago de Dividendos	\$ 0
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b>\$ 1.322</b>

**DISPOSICIONES LEGALES**

Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cia. Ltda., se constituye el 18 de mayo del 2015 en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, cuyo objeto social es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; pudiendo realizar todos los actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por las leyes del País y que estén relacionados con su objeto.

La compañía tiene una duración de 50 años contados desde la inscripción en el registro mercantil.

El capital social de las compañías es de cuatro millones ciento cincuenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América.

Luis Ángel Arias Solano	99%	\$4.113.450,00
Cindy Malena Arias Solano	1%	\$ 41.550,00

El 10 de Noviembre del 2015 el Dr. Luis Ángel Arias Solano y su conyugue la Sra. Mariela Leonor Solano Valverde transfieren 415.000 participaciones al Ing. Luis Ángel Arias Solano, 415.000 al Econ. Jonathan Manolo Arias Solano, 415.000 a la Sra. Liliana Mariela Arias Solano y 373.950 participaciones a la Sra. Cindy Malena Arias Solano, quedando la estructura del capital de la siguiente manera:

Luis Ángel Arias Solano	60%	\$2.493.000,00
Cindy Malena Arias Solano	10%	\$ 415.500,00
Luis Ángel Arias Solano	10%	\$ 415.500,00
Jonathan Mano Arias Solano	10%	\$ 415.500,00
Liliana Mariela Arias Solano	10%	\$ 415.500,00

El 13 de Mayo del 2015 se nombra a Luis Ángel Arias Solano como presidente de la compañía y a Cindy Malena Arias Solano como gerente, por un periodo estatutario de cuatro años en ambos casos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017****NOTA 1 – POLITICAS CONTABLES RELEVANTES**

Las políticas contables están diseñadas en base a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros se encuentran presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional y de presentación para la compañía.

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias proceden principalmente de la compra venta, explotación y alquiler de bienes inmuebles de propiedad de la compañía.

**Impuesto a las Ganancias**

El impuesto corriente está basado en la ganancia fiscal del año, se miden al importe máximo sobre la base de la ganancia fiscal actual.

**Propiedades, Planta y Equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo representan bienes tangibles que posee la empresa para su uso en las actividades que realiza así como para propósitos administrativos y se espera utilizarlos por más de un año.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. El costo corresponde al precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento y si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

La depreciación se carga para distribuir el costo del activo aplicando el método de línea recta, a lo largo de su vida útil estimada en:

Equipos de computación	3 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de Oficina	10 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Equipos	10 años
Vehículos	5 años
Edificio	25 años

### **Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa los saldos de las propiedades y vehículos para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable del activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

### **Deudores Comerciales**

Los deudores comerciales representan obligaciones basadas en condiciones de créditos normales.

### **Costo por préstamos**

Son reconocidos en los resultados durante el periodo en que se incurren.

### **Participación a trabajadores**

En cumplimiento de disposiciones legales, los trabajadores participan de las utilidades anuales en un 15% esta se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devengan.

### **Reserva Legal**

La ley de compañías dispone que al menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta alcance el 50% del capital, no está disponible para los socios y puede ser utilizada para incrementar el capital de la compañía, sin embargo el porcentaje de acumulación según la escritura de constitución es el 20%.

### **NOTA 3 – CUESTIONES DE MAYOR SIGNIFICATIVIDAD**

En cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, hemos entregado la "Comunicación de deficiencias en el control interno" (anteriormente llamada Carta a la gerencia) documento que contiene el detalle de la revisión, observaciones y sugerencias respecto al proceso de control interno y contable de la entidad. A continuación detallamos saldos de las cuentas con mayor significancia.

**Efectivo y equivalentes del efectivo**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
101010201001	Pichincha	\$ 1.043,47
101010201002	Coac jardín Azuayo	\$ 23,89
101010401003	Cert. aport. Coac. Jardín Azuayo	\$ 255,00

El componente de bancos y cooperativas refleja saldos sustentados en el sistema financiero privado y el sector cooperativo y apoyado por el sistema de control interno y físicamente respaldado por las conciliaciones bancarias debidamente elaboradas, revisadas y autorizadas. Adicionalmente se efectuó la confirmación del Banco Pichincha al 31 de Octubre del 2017 sin presentar diferencias con los saldos contables.

**Activos Financieros**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
1010205	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$ 23.764,03
1010208	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 151,20
1010209	(-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-\$ 2.371,08
10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 24.619,51

Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes no relacionados corresponde a valores pendientes de cobro a terceros externos a los cuales la empresa entrega servicios bajo políticas crediticias sin cargos financieros.

Las otras cuentas por cobrar son saldos generados relacionados con el personal de la empresa cuyo proceso de recuperación se lo realiza mediante el rol de pago y otras formas como cobros directos.

Al final del ejercicio se efectúa la respectiva provisión de cuentas incobrables para castigar las cuentas por cobrar cumpliendo con los requisitos de la sección 11 de las NIIF para Pymes.

En la cuenta activos por impuestos corrientes se acumulan los créditos tributarios del IVA así como por las retenciones del IVA y del Impuesto a la Renta.

**Propiedad, planta y equipo**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
<b>1020101</b>	<b>TERRENOS</b>	
102010101	La Compañía - Lote E39	\$ 8.594,75
102010102	La Compañía - Lote E38	\$ 12.640,43
102010103	La Compañía - Lote E37	\$ 8.269,44
102010104	La Compañía - Lote E36A	\$ 25.024,37
102010105	Monay - Lote 2	\$ 16.198,43
102010106	Monay - Lote 3	\$ 177.997,23
102010107	Monay - Lote 4	\$ 232.998,48
102010108	Monay - Lote 5	\$ 107.983,21
102010109	Monay - Lote 6	\$ 107.983,21
102010110	Monay - Lote 7	\$ 107.983,21
102010111	Monay - Lote 8	\$ 107.812,89
102010112	Monay - Lote 9	\$ 107.812,89
102010113	Monay - Lote 10	\$ 107.812,89
102010114	Monay - Lote 11	\$ 107.812,89
102010115	Monay - Lote 12	\$ 107.812,89
102010116	Monay - Lote 13	\$ 442.850,40
102010117	Jaime Roldos - Lote Edificio Arias	\$ 218.008,00
102010118	Av. Américas - Lote 4	\$ 859.409,39
102010119	Av. Américas - Lote 3	\$ 283.326,29
102010120	Unida Nacional - Lote Casa Sector Batán	\$ 64.773,83
102010121	Machala - Lote	\$ 4.895,20
102010122	Hermano Miguel - Lote 40 Mz. "G"	\$ 294.493,57
<b>1020102</b>	<b>EDIFICIOS</b>	
102010201	Costo Adq. Edificio Arias	\$ 300.000,00
102010202	Costo Adq. Casa Sector El Batán	\$ 100.000,00
102010203	Costo Adq. Edificación en Lote 40 Mz "G"	\$ 474.272,04
102010299	Dep. Acum. Edificios	-\$ 62.029,79
<b>1020108</b>	<b>EQUIPOS DE COMPUTACION</b>	
102010801	Costo Adq. Equipos Computac	\$ 607,14
102010802	Dep. Acum. Equipos Computac	-\$ 33,73
<b>1020110</b>	<b>OTROS PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO</b>	
102011001	Costo Adq. Naves Lote L3	\$ 150.000,00
102011002	Costo Adq. Naves Lote L4	\$ 310.000,00
102011003	Costo Adq. Nave Machala	\$ 6.750,00
102011004	Costo Adq. Nave Lotes 37 y 39	\$ 27.864,36
102011005	Costo Adq. Nave 13 Patamarca	\$ 123.447,18
102011099	Dep. Acum. Otros Activos Fi	-\$ 46.988,35

Está representado por los saldos de los bienes que aportan al cumplimiento de las actividades operativas principales, contablemente se subclasifican en base a su naturaleza acompañado por su depreciación acorde a su vida útil, normas contables y políticas establecidas.

Se expresan al costo de adquisición por lo que se revelan en estados financieros a valor histórico.

### Cuentas y documentos por pagar

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 372.474,99
20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 74.567,79
20105	PROVISIONES	\$ 23.072,90
20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	\$ 57.729,00

Las cuentas y documentos por pagar se sub-clasifican en Proveedores de Mercaderías y Proveedores Varios, cuyos saldos acumulados se generan por la transaccionalidad en el requerimiento o adquisición de bienes o servicios a terceros y a relacionados. La empresa maneja un detalle de proveedores donde es posible identificarlos y verificar su kardex individual.

La empresa mantiene una deuda financiera a corto plazo, generada de la reclasificación de la Deuda financiera a largo plazo, dicho valor se cubrirá en su totalidad durante el siguiente ejercicio económico.

La cuenta provisiones se basa en provisiones para el pago de patente y 1.5 por mil sobre los activos totales.

De la cuenta Otras obligaciones corrientes, se agrupan saldos que generan obligaciones corrientes con el Servicio de Rentas Internas SRI, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS y a los empleados por las provisiones de los beneficios sociales establecidos en el Código de Trabajo.

Los saldos acumulados pendientes de pago a la administración tributaria generalmente son de cumplimiento inmediato.

De la misma forma, de obligación inmediata se expresan los saldos pendientes con el IESS por los aportes personales y patronales así como los préstamos.

Por otra parte, se acumulan las provisiones realizadas durante el ejercicio económico 2017 para el cumplimiento a corto plazo de beneficios sociales como la décimo tercera, décimo cuarta remuneración y vacaciones y a largo plazo las provisiones por desahucio y jubilación patronal.

Por el resultado del ejercicio auditado se genera la obligación de la participación a trabajadores bajo relación de dependencia que permanecieron en la empresa en dicho ejercicio económico.

### Pasivo no corriente

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 98.050,95

Acumula obligaciones de cumplimiento a largo plazo (mayores a un año) principalmente por los préstamos bancarios para fortalecer el capital de trabajo.

### Patrimonio

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
30101	CAPITAL	\$ 4.155.000,00
304	RESERVAS	\$ 4.857,08
306	RESULTADOS ACUMULADOS (RESOLUCIÓN N°SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007)	\$ 92.284,65
	Resultado del Ejercicio	\$ 66.831,40

Se compone del capital aportado por los socios en igual proporción, por las reservas legales en el porcentaje establecido en su escritura de constitución, por resultados acumulados generados por decisiones de no distribuir utilidades en ejercicios anteriores según actas de juntas y finalmente por el resultado del periodo auditado antes de aplicar la reserva legal por el periodo 2017.

### Ingresos

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
40101	VENTAS DE BIENES	-\$ 955,86
40102	VENTAS DE SERVICIOS	-\$ 415.507,89
40305	OTRAS RENTAS	-\$ 47,10
40306	NO OPERATIVOS COTIDIANOS	-\$ 9.325,67

La empresa registra ingresos por sus actividades en estricto cumplimiento de su objeto económico principal, que generalmente esta representados por venta de servicios en referencia a los arriendos.

Adicionalmente registra otras rentas que básicamente incluye valores ganados por rendimientos financieros y finalmente ingresos no operativos cotidianos generados por transacciones de la compañía distintas a la de su objeto principal.

**Costos de Venta**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
501	COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION	\$ 1.061,00

En esta partida se acumula un saldo inmaterial generado por la venta de materiales.

**Gastos de Venta y Administrativos**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
<b>601</b>	<b>GASTOS DE VENTA</b>	
6010210	COMISIONES	\$ 1.322,50
6010211	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	\$ 811,66

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
<b>602</b>	<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	
6020101	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	\$ 29.698,10
6020102	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL(INCLUIDO FONDOS DE RESERVA)	\$ 5.529,97
6020103	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	\$ 6.018,60
6020205	HONORARIOS, COMISIONES, Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	\$ 5.885,00
6020206	REMUNERACIONES A OTROS TRABAJADORES AUTÓNOMOS	\$ 3.629,37
6020208	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 84.342,93
6020212	COMBUSTIBLE	\$ 837,75
6020214	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	\$ 3.176,25
6020215	TRANSPORTE	\$ 4.411,98
6020216	GASTO DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACCIONISTAS, TRABAJADORES Y CL)	\$ 4.625,71
6020217	GASTOS DE VIAJE	\$ 11.374,80
6020218	AGUA, ENERGÍA, LUZ, TELECOMUNICACIONES	\$ 10.374,77
6020219	NOTARIOS Y REGISTRADORAS DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	\$ 799,60
6020220	IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	\$ 66.639,26
6020221	DEPRECIACIONES	\$ 52.051,41
6020224	PROVISIONES	\$ 3.751,03
6020227	OTROS GASTOS	\$ 3.474,38

La empresa incurre de forma general en dos gastos detallados, cumpliendo distribuyendo clasificándolo para su presentación.

De la misma manera, los gastos de administración están distribuidos y clasificados diferenciando el aporte económico desde una perspectiva administrativa sin excluir el apoyo en la actividad de comercialización.

La clasificación que distingue estas partidas genera un sistema contable fuerte que apoya al análisis administrativo para la toma de decisiones efectivas.

**Gastos Financieros**

CODIGO	CUENTA CONTABLE	SALDO
60301	INTERESES	\$ 19.323,10
60302	COMISIONES	\$ 215,51
60303	GASTOS BANCARIOS	\$ 1.206,60
7010101	GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ 3.359,10

Como lo mencionamos en el pasivo, los préstamos bancarios para mejorar el capital de trabajo, genera gastos de intereses sobre los mismos. Así mismo se presentan los saldos generados por los gastos de comisiones, impuestos y servicios bancarios.

Por otra parte se clasifica un rubro específico para gastos no operacionales.

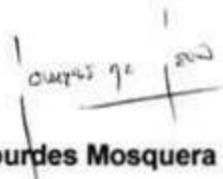
**NOTA 4 – EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

Como parte de nuestra responsabilidad de obtener evidencia suficiente y adecuada para concluir sobre lo adecuado de la utilización por parte de la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento para la preparación de los estados financieros, en nuestra opinión y considerando en base a la NIA 200 los posibles efectos de las limitaciones inherentes a nuestra capacidad, nos pronunciamos en referencia y resaltamos que la Entidad realiza en la actualidad sus actividades en proyección a mantenerse en funcionamiento.

**NOTA 5 – COMUNICACIÓN CON LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD**

Durante el examen realizado se han efectuado de manera oportuna en coordinación con el personal involucrado en la administración de la Entidad.

Para constancia de la entrega – recepción del presente informe, suscriben



**María de Lourdes Mosquera Ochoa**  
Gerente  
Kasclaauditorias Cia. Ltda.  
Registro Superintendencia # 982



**Cindy Arias Solano**  
Gerente  
Corporación Inmobiliaria  
Arias Solano Cia. Ltda.

Cuenca, 24 de abril del 2018



