



INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO
CÍA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

ENERO 1 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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:

\$	Dólares estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas

Cuenca, mayo del 2020

A la dirección de:

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

Sobre los estados financieros

Se ha finalizado la auditoría a los estados financieros de CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA., que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019 así como, el Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos del 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 CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA., por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 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 CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2019, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafo de énfasis.

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

Fundamento de la Opinión

La Auditoría realizada a los Estados Financieros de CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA., se llevó a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA.

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 administración en relación con los estados financieros.

El gobierno y la administración de CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA, es responsable de la preparación y presentación de sus estados financieros de acuerdo al 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 auditoria 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.



Los procedimientos de auditoria 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 auditoria 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.

Otros asuntos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

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

C.P.A. Fernando Parra Suarez Mgtr.
Gerente

1. ESTADOS FINANCIEROS

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

Estado de Situación Financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

CUENTAS CONTABLES	2018	2019	NOTAS
Efectivo y Equivalentes al efectivo	\$4.203	\$1.197	3
Documentos y Cuentas por Cobrar "Clientes"	\$37.672	\$11.245	4
(-) Provisión Cuentas Incobrables y deterioro "Clientes"	-\$3.760	\$0	4
Otros activos financieros (Activos financieros - clientes + provisión)	\$959	\$5.182	4
Anticipo de proveedores	\$19.905	\$45.511	5
Impuestos corrientes	\$19.504	\$44.062	6
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$78.483	\$107.197	
Terrenos	\$3.572.494	\$3.572.494	7
Propiedad Planta y Equipo	\$1.516.035	\$1.573.052	7
(-) Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo	-\$166.225	-\$227.432	7
Otros Activos No Corrientes o Diferidos	\$1.628	\$4.048	8
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE O FIJO	\$4.923.932	\$4.922.161	
ACTIVOS TOTALES	\$5.002.415	\$5.029.358	
Cuentas y Documentos por Pagar "Proveedores"	\$414.732	\$405.079	9
Deudas Financieras Corto Plazo (Tarjetas de Crédito)	\$83.809	\$32.729	10
Otras Obligaciones Sueldos por pagar a empleados	\$34.934	\$23.866	11
Corrientes Por pagar por beneficios de empleados	\$23.841	\$25.668	11
Por pagar al SRI	\$510	\$469	11
Cuentas por pagar terceros	\$23.601	\$24.600	12
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$581.426	\$512.411	
Deudas Financieras Largo Plazo	\$14.242	\$35.796	13
Provisiones por desahucio y jubilación patronal	\$9.724	\$19.404	13
Otros Pasivos a Pagar de Largo Plazo o Diferido	\$0	\$42.933	13
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	\$23.966	\$98.133	
PASIVOS TOTALES	\$605.393	\$610.544	
Capital Social	\$4.155.000	\$4.155.000	14
Reservas Legales	\$12.020	\$12.988	14
Utilidades Retenidas o acumuladas	\$155.774	\$230.002	14
Utilidad del Periodo (+/-)	\$74.228	\$20.823	
TOTAL PATRIMONIO NETO	\$4.397.022	\$4.418.814	
PASIVOS + PATRIMONIO	\$5.002.415	\$5.029.358	

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

Estado de Resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

CUENTAS CONTABLES	2018	2019	NOTAS
Prestación de Servicios	\$459.764	\$468.926	15
Gastos de Operación	\$326.847	\$427.847	15
Gastos al personal ventas (Sueldos mas beneficios)	\$0	\$0	
Gastos depreciación y amortización ventas	\$0	\$0	
Gastos provisión de Cuentas incobrables	\$1.389	\$5.400	
Gastos provisiones desahucio y jubilación	\$0	\$0	
Gastos de Ventas	\$391	\$431	
Gastos al personal de Administración (Sueldos mas beneficios)	\$95.608	\$163.129	
Gastos depreciación y amortización Administración	\$57.173	\$61.208	
Gastos de Administración	\$165.530	\$186.778	
Gastos provisiones desahucio y jubilación	\$6.511	\$9.680	
Gastos Financieros (Chequera, comisiones, servicios)	\$245	\$1.222	
(-) TOTAL GASTOS OPERATIVOS	\$326.847	\$427.847	
UTILIDAD OPERATIVA	\$132.917	\$41.079	
Resultados No Operativos (Ingresos N.O.-Extraordinarios)(+/-)	-\$14.772	-\$8.649	15
Otros Ingresos No operativos	\$2.364	\$576	
Otras gastos No operativos	\$815	\$0	
Intereses Cobrados (+)	\$2	\$22	
Intereses Pagados	\$16.322	\$9.246	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$118.145	\$32.431	
15% Participación a trabajadores	\$17.722	\$4.865	
Impuesto a las Ganancias	\$24.002	\$8.194	
Reserva Legal	\$3.821	\$969	
Activo por Impuesto Diferido	-\$1.628	-\$2.420	
UTILIDAD (+) / PERDIDA (-) EJERCICIO	\$74.228	\$20.823	

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

Estado de Flujos del Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

CUENTAS CONTABLES	2019
SALDO INICIAL AL 01 DE ENERO	\$4.203
(+) Valores Cobrados a Clientes	\$495.353
(-) Valores Cancelados a Proveedores	\$207.244
(-) Valores Cancelados a empleados	\$172.371
(+) Ingresos No Operativos	\$576
(-) Gastos no operativos	\$0
(+) Intereses cobrados	\$22
(-) Intereses pagados	\$9.246
(-) 15% Utilidad Trabajadores	\$4.865
(-) Pago de Impuestos	\$8.194
(-) Reserva Legal	\$969
(-) Impuestos diferidos	-\$2.420
(+) Otras Fuentes de Operación	\$999
(-) Otros usos de Operación	\$54.427
(-) Gastos provisiones desahucio y jubilación patronal	\$9.680
FLUJO NETO DE EFECTIVO DE LA OPERACIÓN	\$32.375
FLUJO DE INVERSION	-\$59.437
Fuentes de Efectivo de la Inversión	\$0
Propiedad Planta y Equipo	\$0
Otros Activos No Corrientes	\$0
Usos de Efectivo del Inversión	\$59.437
Propiedad Planta y Equipo	\$57.017
Otros Activos No Corrientes	\$2.420
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	\$24.056
Fuentes de Efectivo del Financiamiento	\$75.135
Deudas Financieras Corto Plazo	\$0
Deudas Financieras Largo Plazo	\$21.554
Financiamiento de socios	\$0
Provisiones por beneficios a empleados	\$9.680
Otros Pasivos a Pagar de Largo Plazo	\$42.933
Capital	\$0
Aporte para futuras Capitalizaciones	\$0
Reservas Legales	\$969
Reservas Estatutarias o Facultativas	\$0
Usos de Efectivo del Financiamiento	\$51.079
Deudas Financieras Corto Plazo	\$51.079
Deudas Financieras Largo Plazo	\$0
SALDO FINAL DE EFECTIVO	\$1.197

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019
(Expresados en dólares estadounidenses)

CUENTAS CONTABLES	Capital Social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Acumulados	Resultado del Ejercicio Utilidad (+) / Perdida (-)	Total del Patrimonio
Saldos Iniciales	\$ 4.155.000	\$ 12.020	\$ 0	\$ 155.774	\$ 0	\$ 4.322.794
Resultado integral 2018	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 74.228	\$ 74.228
Saldo a diciembre de 2018	\$ 4.155.000	\$ 12.020	\$ 0	\$ 155.774	\$ 74.228	\$ 4.397.022
Registro de reservas	\$ 0	\$ 969	\$ 0	\$ 0	-\$ 969	\$ 0
Pago de dividendos	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Transferencia de resultados a otras cuentas	\$ 0	\$ 0	\$ 2.420	\$ 74.228	-\$ 74.228	\$ 2.420
Resultado ejercicio 2019	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 19.372	\$ 19.372
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 4.155.000	\$ 12.988	\$ 2.420	\$ 230.002	\$ 18.403	\$ 4.418.814

2. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1: INFORMACION GENERAL DE LA EMPRESA

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA., compañía creada el 18 de mayo de 2015. bajo Expediente Nro. 702568.

El negocio principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales.

La compañía se encuentra ubicada en la provincia del Azuay, en la ciudad de Cuenca Jaime Roldos y Juan Leon Mera

NOTA 2: POLITICA PARA LA ELABORACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Base de presentación:

Los presentes Estados Financieros de la Compañía CONSTRUARIAS CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2019, se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

Los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad. La imagen fiel exige la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como de otros eventos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos fijados en el Marco Conceptual. Se presumirá que la aplicación de las NIIF, acompañada de informaciones adicionales cuando sea preciso, dará lugar a estados financieros que proporcionen una presentación razonable.

Información Comparativa:

La información comparativa respecto del ejercicio anterior, se presentará para toda clase de información cuantitativa incluida en los estados financieros. La información comparativa incluye también en la información de tipo descriptivo y narrativo, en los asuntos que se consideran relevantes, para la adecuada comprensión de los estados financieros del ejercicio corriente 2019 y 2018.

Aspectos Técnicos para la información:

Moneda: Las partidas integrantes de los Estados Financieros de la compañía se valoran utilizando la moneda oficial vigente en el Ecuador, como es el dólar estadounidense, que constituye la "moneda funcional" para la preparación, medición y presentación de la información financiera.

Informe adicional: 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.

NOTA 3: EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente

convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. (Menores a 3 meses)

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
Pichincha	\$ 3.908,05	\$ 813,48
Coac jardin Azuayo	\$ 40,28	\$ 128,54
Cert.aport.Coac Jardin Azuayo	\$ 255,00	\$ 255,00

El componente de bancos refleja saldos sustentados en el sistema financiero privado apoyado por el sistema de control interno y físicamente respaldado por las conciliaciones bancarias debidamente elaboradas, revisadas y autorizadas.

Adicionalmente se efectuó confirmaciones externas del Banco de Pichincha al 31 de diciembre del 2019 sin presentar diferencias.

NOTA 4: ACTIVOS FINANCIEROS

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: acciones y bonos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro – saldos comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.

Estas cuentas no constituyen activos financieros que se cotizan en el mercado activo y se incluyen en el grupo de los activos corrientes, en razón de que su vencimiento no supera el corto plazo.

La **Provisión** para cubrir eventuales cuentas incobrables se conforma tomando un porcentaje del saldo de la cuenta clientes al cierre de cada período. Se consideran cuentas incobrables los saldos de clientes que por su cuantía mínima no ameriten llevarlos al ámbito judicial y que no tengan movimiento por 2 años.

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
Clientes	\$ 37.671,78	\$ 11.244,98
Anticipo a Empleados	\$ 958,63	\$ 4.904,13
Patiño Santos Pedro	\$ -	\$ 150,00
Colineal	\$ -	\$ 127,40
Provision Cts. Incobrables	\$ -3.759,60	\$ -

Clientes corresponde a valores pendientes de cobro a terceros externos, bajo políticas crediticias sin cargos financieros. Es recomendable realizar la comparación mensual de los saldos contables y los reportes al detalle de la cartera mantenida.

Al final del ejercicio se efectúa la respectiva generación o reverso de la provisión de cuentas incobrables para castigar las cuentas por cobrar cumpliendo con la LORTI. Es recomendable que la administración para el nuevo periodo mantenga la evaluación el deterioro de cartera.

Los anticipos a empleados son saldos generados con el personal de la empresa cuyo proceso de recuperación se lo realiza mediante el rol de pago y otros saldos inferiores pendientes de cobro en donde se está identificado el beneficiario.

NOTA 5: SERVICIO Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico;

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
Anticipo a Proveedores	\$ 19.904,61	\$ 45.510,53

Los anticipos a proveedores reflejan saldos entregados a proveedores de futuros bienes o servicios a recibir, en su control recae la importancia para ser correctamente clasificados y exigidos.

NOTA 6: ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
Retención 70% IVA	\$ -	\$ 1.477,05
Retencion 2% Renta	\$ -	\$ 604,64
Retencion 8% Renta	\$ 19.504,24	\$ 30.670,63
Credito Trib. Años Anteriores	\$ -	\$ 11.310,17

Estos activos corresponden al impuesto al valor agregado generado en compras que se compensan al final de cada mes con el mismo impuesto generado en venta. Dicho impuesto al ser retenido genera crédito tributario recuperable en el mismo mes o en los futuros meses.

Las retenciones sobre la renta se generan por los clientes y generan crédito tributario que puede ser recuperado al final del ejercicio.

NOTA 7: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe.

Los cargos posteriores por mejoras, ampliaciones y reemplazo de componentes, se adicionan al valor del activo inicial o a un nuevo activo, siempre y cuando sea probable que de dichos cargos fluyan a la empresa futuros beneficios económicos asociados con los elementos de propiedad, planta y equipo; y cuyo costo pueda ser valorado con fiabilidad; si estas condiciones no se cumplen, el importe respectivo se reconoce como reparación y mantenimiento y se carga a gastos del período en el que se incurren.

Cuando el valor en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, éste se reduce de forma inmediata hasta reflejar su importe recuperable. Las pérdidas y ganancias originadas por la venta de propiedades, planta y equipos se calcularán comparando los ingresos obtenidos por su realización con el valor en libros y se incluyen en el Estado de Resultados del período en el que se incurren.

La **depreciación** acumulada es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

La Compañía deprecia sus Propiedades, Planta y Equipos bajo el método lineal, en base a estudios técnicos de estimación de la vida útil, y se consideran valores residuales en razón de que se espera obtener un valor de salvamento.

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
TERRENOS	\$3.572.493,89	\$3.572.493,89
Costo Adq. Edificio Arias	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00
Costo Adq. Casa Sector El Batán	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00
Costo Adq. Edificacion en Lote 40 Mz "G"	\$ 474.272,04	\$ 474.272,04
Costo Adq. Equipo de Oficin	\$ 1.675,20	\$ 1.675,20
Costo Adq. Equipos Computac	\$ 607,14	\$ 607,14
Costo Adq. Vehiculos	\$ -	\$ 51.165,72
Costo Adq. Naves Lote L3	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00
Costo Adq. Naves Lote L4	\$ 310.000,00	\$ 310.000,00
Costo Adq. Nave Machala	\$ 6.750,00	\$ 6.750,00
Costo Adq. Nave Lotes 37 y 39	\$ 27.864,36	\$ 27.864,36
Costo Adq. Nave 13 Patamarca	\$ 123.447,18	\$ 123.447,18
Costo Adq. Nave 15 Patamarca	\$ 21.418,96	\$ 21.418,96
Costo Adq. Transformador Trifasico 75 KVA	\$ -	\$ 5.851,33
Dep. Acum. Edificios	\$ (95.252,12)	\$ (128.474,46)
Dep. Acum. Equipo de Oficin	\$ (125,64)	\$ (276,41)
Dep. Acum. Equipos Computac	\$ (168,65)	\$ (303,57)
Dep. Acum. Vehiculos	\$ -	\$ (2.916,67)
Dep. Acum. Otros Activos Fi	\$ (70.678,18)	\$ (94.978,44)
Dep. Acum. Transformador Trifasico 75 KVA	\$ -	\$ (482,73)

Está representado por los saldos de los bienes no disponibles para la venta 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. Adicionalmente mantiene un control externo de dichos activos enfocados a sus costos y valores depreciados mensualmente.

NOTA 8: OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Otros activos no corrientes no incluidos en las cuentas anteriores.

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
AID - Jubilacion Patronal	\$ 1.206,29	\$ 2.972,01
AID - Desahucio	\$ 421,54	\$ 1.075,77

Por la provisión realizada para beneficios a empleados a largo plazo, ya sea por desahucio y jubilación patronal, mediante la aplicación del reglamento de la ley de régimen tributario interno se genera dos saldos de activos por impuestos diferidos que se reconocerán en los siguientes periodos.

NOTA 9: CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado.

Con respecto a obligaciones con instituciones financieras en esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
Proveedores de Mercaderías	\$ 318.318,81	\$ 269.878,91
Proveedores Varios	\$ 96.413,38	\$ 135.200,26

Los saldos acumulados se generan por la transaccionalidad en el requerimiento o adquisición de bienes o servicios de terceros, se encuentra agrupada en proveedores nacionales de mercaderías y proveedores varios.

Así mismo la empresa maneja un detalle de proveedores donde es posible identificarlos y verificar su kardex individual. Es recomendable que la empresa al final de cada mes compare el saldo contable con el detalle de proveedores para mantener un control efectivo sobre este rubro.

La empresa clasifica el saldo corriente (Corto plazo) de deuda para ser devengado durante el periodo 2020.

NOTA 10: DEUDAS FINANCIERAS CORTO PLAZO

Incluye otras obligaciones financieras como comisiones u otros servicios que constituyen obligaciones actuales de la Compañía por efecto de eventos pasados, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto.

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
Prestamo Bco. Pichincha	\$ 72.871,16	\$ 35.796,18
Prestamos Coac Jardin Azuayo	\$ 10.937,38	\$ -

La empresa clasifica el saldo corriente (Corto plazo) de deuda para ser devengado durante el periodo 2020.

NOTA 11: OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc.

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	\$ 509,63	\$ 469,40
CON EL IESS	\$ 1.605,35	\$ 2.604,01
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	\$ 39.448,03	\$ 42.064,52
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	\$ 17.721,73	\$ 4.864,59

Cuentas agrupadas 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 2018 para el cumplimiento de beneficios sociales como la décimo tercera, décimo cuarta remuneración y vacaciones.

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.

NOTA 12: OTROS PASIVOS CORRIENTES:

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
Provisiones Locales	\$ 23.600,92	\$ 24.600,00

La empresa establece provisiones para el cumplimiento de impuestos municipales, patentes, entre otros.

NOTA 13: PASIVO NO CORRIENTE:

Porción no corriente de las obligaciones provenientes de las operaciones comerciales Y no comerciales de la entidad a favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras; llevadas al costo amortizado.

Incluye también las provisiones por beneficios a empleados que refleja la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
Prestamo Socios	\$ -	\$ 42.932,97
Prestamo Banco Pichincha	\$ 12.956,93	\$ 35.796,18
Prestamo Coac Jardin Azuayo	\$ 1.285,49	\$ -
Provisión Jubilación Patronal	\$ 7.274,84	\$ 14.337,71
Provisión por Desahucio	\$ 2.449,22	\$ 5.066,13

Acumula obligaciones de cumplimiento a largo plazo (mayores a un año) principalmente por los préstamos de instituciones financieras para fortalecer el capital de trabajo y por las provisiones para beneficios sociales de Jubilación patronal y desahucio en base al respectivo estudio actuarial.

NOTA 14: PATRIMONIO:

CUENTAS CONTABLES	2018	2019
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	\$ 4.155.000,00	\$ 4.155.000,00
RESERVAS LEGAL	\$ 8.198,65	\$ 12.019,71
GANANCIAS ACUMULADAS	\$ 155.774,48	\$ 230.002,42
GANANCIA NETA DEL PERIODO	\$ 1.627,83	\$ 2.419,95

Se compone del capital aportado por los socios en especie o en efectivo, por las reservas legales en el porcentaje establecido en la ley de compañías y en los estatutos de su escritura de constitución y finalmente por el resultado del periodo auditado.

NOTA 15: INGRESOS Y GASTOS

En **Ingresos** incluye tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias. Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a una variada gama de denominaciones, tales como

ventas, honorarios, intereses, dividendos, alquileres y regalías. Son ganancias otras partidas que, cumpliendo la definición de ingresos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias llevadas a cabo por la entidad. Las ganancias suponen incrementos en los beneficios económicos y, como tales, no son diferentes en su naturaleza de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos se registrarán en el período en el cual se devengan.

La definición de **gastos** incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

Ingresos y Gastos

CUENTAS CONTABLES	2018	2019	
Prestación de Servicios	\$459.764	\$468.926	(+)
Gastos de Ventas	\$1.779	\$5.831	(-)
Gastos de Administración	\$324.822	\$420.794	(-)
Gastos Financieros	\$245	\$1.222	(-)
UTILIDAD OPERATIVA	\$132.917	\$41.079	(=)
Resultados No Operativos	-\$14.772	-\$8.649	(+/-)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$118.145	\$32.431	(=)

La empresa registra ingresos por sus actividades en estricto cumplimiento de su objeto social y actividad económica principal identificando los generados por venta de bienes y venta o prestación de servicios.

Adicionalmente registra otros Ingresos generados por otras transacciones de la compañía como el desistimiento de contratos y notas de crédito aplicadas por el municipio.

Para cumplir con la actividad económica principal, la empresa incurre en gastos de ventas y en gastos de administración, 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.

3. 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.

4. 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. No han existido dificultades significativas respecto a este tema.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fernando Parra Suarez', enclosed within an oval-shaped stamp.

Fernando Parra Suarez
Gerente
Kasclaauditorias Cia. Ltda.
Registro Superintendencia # 982

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cindy Arias Solano', enclosed within an oval-shaped stamp.

Cindy Arias Solano
Gerente
CORPORACIÓN INMOBILIARIA
ARIASOLANO CÍA. LTDA.

Cuenca, 31 de Mayo del 2020