NOIS
PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.

[INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018]

25 de Abril del 2019

Índice de Contenidos

Alcance
Metodología
Conclusiones de Auditoría Externa

Balance General al 31 de Diciembre del 2018
Estado de Resultados al 31 de Diciembre del 2018

Nota y Criterio

1 Marco Legal
2 Políticas Contables
3 Caja
4 Bancos
5 Cuentas por Cobrar – Santiago Bermeo
6 Otras Cuentas por Cobrar
7 Maquinaria (Incluye Depreciación)
8 Pagos a Proveedores
9 Préstamos a Socios
10 Otras Cuentas por Pagar
11 Capital Social
12 Utilidad del Ejercicio
13 Ingresos
14 Costos
15 Gastos
16 Compromisos
17 Salvedades sobre Estados Financieros
18 Evento Subsecuente

Informe de Auditoría Externa Independiente

Dirigido a la Junta de Accionistas de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.

Alcance

Auditar el Balance de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2018 y los correspondientes Estados de Resultados, de Patrimonio del Accionista y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha y expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basada en la Auditoría Externa realizada.

Metodología

La Auditoría Externa al Balance de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2018 y los correspondientes Estados de Resultados, de Patrimonio del Accionista y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha, fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas Normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen Errores Importantes.

Una Auditoría incluye el Examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia General, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

Conclusiones de Auditoría Externa

1.- He auditado el Balance General adjunto de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre el 2018 y los correspondientes Estados de Resultados, de Patrimonio del Accionista y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia General de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.

2.- Considero que la Auditoría Externa realizada provee una base razonable en la cual se basa mi opinión.

3.- Al 31 de Diciembre del 2018, la Empresa presenta dos criterios de elementos que considero importantes en el presente informe:

a) Administrativo y Operativo:

- La Gerencia General de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. manifiesta la aplicación de las NIIF en la elaboración de los Balances y Estados de Resultados además del Flujo de Efectivo y Evolución del Patrimonio en el período de Auditoría realizada
- La Gerencia General de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. a la presente fecha de elaboración del presente Informe de Auditoría Externa, mantiene las NIIF en el Proceso Contable
- La Gerencia General de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. mantiene un Archivo Físico de Documentos razonable que ha permitido tener una apreciación para realizar el presente trabajo de Auditoría Externa

b) Contable y Financiero:

Activo
USD $ 206.915,74

Pasivo
USD $ 199.219,23

Capital
USD $ 7.696,51

5.- En mi opinión, los referidos Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad aplicados; sin embargo, NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. considerará las Salvedades descritas en el presente informe.

6.- Los Análisis de los Estados Financieros así como la Carta a la Gerencia General fueron preparados sobre las bases contables aplicables, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio y determinan Conclusiones y Recomendaciones a ser Implementadas por la Gerencia General de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.

Eco. Mba. Olmedo Escobar Alvarez
Auditor Externo
SCVS-RNAE-670

Estados Financieros

NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
Al : 31/12/2018

ACTIVOS

			Nota
Activos Corrientes			
Caja	0,00		3
Bancos	15.140,23		4
Cuentas por Cobrar - Santiago Bermeo	186.388,85		5
Otras Cuentas por Cobrar	125,28		6
Total Activos Corrientes		**201.654,36**	
Activos no Corrientes			
Maquinaria (Incluye Depreciación)	3.450,00		7
Total Activos No Corrientes		**3.450,00**	
Pagos a Proveedores	1.811,38		8
Total Activos Diferidos		**1.811,38**	
		$	
Total Activos		**206.915,74**	

PASIVO Y CAPITAL

Pasivos Corrientes			
Préstamos a Socios	195.698,81		9
Otras Cuentas por Pagar	3.520,42		10
Total Pasivos Corrientes		**199.219,23**	
Patrimonio			
Capital Social	4.000,00		**11**
Utilidad del Ejercicio	3.696,51		12
Total Patrimonio		**7.696,51**	
Total Pasivos & Patrimonio		**206.915,74**	

NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
Al : 31/12/2018

Ingresos		**Nota**
Ventas	185.329,82	
Total Ingresos	**185.329,82**	13
Costos de Ventas		
Costo de obras terminadas	171.772,29	
Total Costos de Ventas	**171.772,29**	14
Gastos		
Gastos Generales	553,00	
Gastos AdministrativosVentas	9.307,42	
Gastos Financieros	0,60	
Total Gastos Generales	**9.861,02**	15
Total Gastos y Costos	**181.633,31**	
Resultados	**3.696,51**	

Notas a los Estados Financieros por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2018

1. Marco Legal

En relación al Marco Legal, el "Informe del Marco Legal" entregado a la Gerencia General como parte de la presente Auditoría Externa, describe todo lo relacionado a este ítem.

Recomendación
Al Gerente General

- Dar cumplimiento a las Recomendaciones que constan en el "Informe del Marco Legal"

2. Políticas Contables

Presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. correspondientes al 31 de Diciembre del 2018 se enmarcan dentro de los Principios Contables utilizados en lo referente a presentación y elementos que lo conforman. Sin embargo, las políticas administrativas operativas y de gestión, del proceso contable y del sistema de control interno los mantiene en constante mejora. Estos elementos, según explica la Gerencia General, se halla en proceso de actualización y continua implementación y; el seguimiento, control, monitoreo y evaluación.

El Proceso de Implementación de las NIIF en NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA., explica la Contadora General ha sido concluido y se mantiene en el Proceso Contable.

Los Estados Financieros por el año 2018 han sido presentados en USD Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Las Políticas Contables de la Empresa están basadas en los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia General.

En opinión de la Administración de la Empresa, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Recomendación
Al Gerente General

- Mantener la actualización de las Políticas, el Proceso Contable y el Sistema de Control Interno así como de realizar; el Control, Seguimiento, Monitoreo y Evaluación de estos elementos
- Dar el seguimiento y control de las NIIF en el Proceso Contable de la Empresa

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los Análisis de los Estados Financieros así como la Carta de la Gerencia General fueron preparados sobre las bases contables aplicables, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del giro del negocio y se determinan Observaciones y las respectivas Recomendaciones a ser Implementadas por la Gerencia General de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.

Seguidamente se resumen las principales aplicaciones contables practicadas por NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. en la elaboración de sus Estados Financieros:

Valuación de Propiedad, Planta y Equipo

NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. no ha realizado una toma física de los Inventarios de Activos en su totalidad al terminar el año 2018.

Recomendación
Al Gerente General

- Realizar la Toma Física e Inventarios de Activos y verificar contra los Saldos Contables, realizar el registro contable y, establecer el valor real de los mismos; lo cual podría estar en directa relación con costos de seguros
- Documentar el Modelo del Cálculo de la Depreciación aplicado e Incluir el Anexo respectivo

3. Caja

Se registra USD $ 0,00.

4. Bancos

Se registra USD $ 15.140,23.

5. Cuentas por Pagar - Santiago Bermeo

Se registra USD $ 186.388,85.

Recomendación
Al Gerente General

- Saldar esta Cuenta
- Realizar la Gestión de Cobro
- Evaluar la Cartera Vencida y realizar la Provisión para Incobrables

6. Otras Cuentas por Cobrar

Registra USD $ 125,28.

Recomendación
Al Gerente General

- Saldar esta Cuenta
- Realizar la Gestión de Cobro
- Evaluar la Cartera Vencida y realizar la Provisión para Incobrables

7. Maquinaria (Incluye Depreciación)

Registra USD $ 3.450,00

Recomendación
Al Gerente General

- Clasificar distintos Niveles de Cuenta
- Realizar la toma física de inventarios y exponer el modelo de depreciación

8. Pagos a Proveedores

Registra USD $ 1.811,38.

Recomendación
Al Gerente General

- Desarrollar el Modelo de Gestión de Proveedores
- Saldar esta Cuenta en pro de no correr Riesgo de las Operaciones de la Empresa

9. Préstamos a Socios

Registra USD $ 195.698,81.

Recomendación
Al Gerente General

- Saldar esta Cuenta en pro de no correr Riesgo de las Operaciones de la Empresa

10. Otras Cuentas por Pagar

Registra USD $ 3.520,42.

Recomendación
Al Gerente General

- Saldar esta Cuenta en pro de no correr Riesgo de las Operaciones de la Empresa

11. Capital Social

Registra USD $ 4000,00.

Recomendación
Al Gerente General

- Considerar de ser el caso, las Pérdidas de Años Anteriores que podrían vincular al Patrimonio y además la ejecución de las Disposiciones consideradas en la Ley de Compañías del Ecuador

12. Utilidad del Ejercicio

Registra USD $ 3.696,51

- Realizar las acciones respectivas con este saldo y considerar el Pago de Utilidades
- Considerar de ser el caso, las Pérdidas de Años Anteriores que podrían vincular al Patrimonio y además la ejecución de las Disposiciones consideradas en la Ley de Compañías del Ecuador

13. Ingresos

Registra USD $ 185.329,82.

14. Costos

Registra USD $ 171.772,29.

15. Gastos

Registra USD $ 9.861,02.

Recomendación
Al Gerente General

- Considerar el saldo de la Cuenta Intereses y Multas con Instituciones Públicas así como de la Cuenta Gastos Financieros
- Mantener el Monitoreo y Evaluación con las Cuentas Servicios Profesionales y Servicios Prestados
- Considerar las transacciones de Gastos No Deducibles en Niveles de Cuentas

16. Compromisos

NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. debe velar por el logro de sus Propósitos así como por cumplir con sus Obligaciones; considerar los saldos de Activos Corrientes frente a los Pasivos Corrientes.

17. Salvedades Sobre los Estados Financieros

Debo manifestar que los Estados Financieros de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 presenta las siguientes Salvedades:

- La Gerencia General, mantendrá las NIIF en el Proceso Contable de la Empresa
- Los Estados Financieros y demás documentos al 31 de Diciembre del 2018 que sirven de base para la presente auditoría, debe la Gerencia General contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Empresa
- Es importante se realicen los pagos pendiente a los organismos de control
- Evitar realizar los Reversos de Asientos Contables de ser el caso
- De ser el caso, cuadrar los Valores de los Estados Financieros 2018 con los Formularios de los Organismos de Control
- Aplicar lo articulado en la Escritura Pública de Constitución de la Empresa respecto al tema de Reserva Legal

18. Evento Subsecuente

Es responsabilidad de la Administración de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA., realizar el pago de obligaciones a los Organismos de Control correspondientes según los saldos de los Estados Financieros del año 2018.

Es responsabilidad de la Administración de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. el ingreso del Flujo de Efectivo 2018 a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

Es responsabilidad de la Administración de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. el ingreso de la Evolución del Patrimonio 2018 a la Superintendencia de Compañías Valores y

Seguros.

Explica la Contadora General que se realizarán las Sustitutivas que guardan relación con el Informe Tributario y demás Formularios de ser necesario.

Eco. Mba. Olmedo Escobar Álvarez
Auditor Externo
SCVS-RNAE-670

NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.

[INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

MARCO LEGAL]

25 de Abril del 2019

Índice de Contenidos

1.- Constitución
2.- Inscripción
3.- Escritura Pública
4.- Capital Autorizado y Suscrito
5.- Socios y Acciones
6.- Estatuto y Objeto Social
7.- Trámites Relevantes
8.- Actas Relevantes
9.- Hechos Subsecuentes
10.- Cumplimiento de Recomendaciones Auditoría Externa 2017
11.- Sistema Informático Contable
12.- NIIF
13.- Recomendaciones Generales

Marco Legal

De acuerdo a la Documentación entregada al Auditor Externo por la Gerencia General de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. en referencia al Marco Legal, se levanta el Conocimiento de la Empresa y es importante señalar varios aspectos referenciales:

1.- Constitución

La Gerencia General y la Contadora General, señalan que la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador no emiten la Resolución de Constitución de la Empresa.

2.- Inscripción

La Inscripción de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. está registrado en el Repertorio No.6580 del 19 de Julio del 2017 del Registro Mercantil del Cantón Cuenca.

3.- Escritura Pública

La Escritura Pública de la Constitución de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. tiene fecha 10 de Julio del 2017 otorgado por la Notaría Vigésima del Cantón Cuenca.

4.- Capital Social

De acuerdo a la Escritura Pública de Constitución de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA., el Capital Social es de USD $ 4.000,00 dividido en 4000 participaciones sociales dl valor de USD 1,00 cada una.

5.- Socios y Acciones

De acuerdo al Listado de Socios / Accionistas emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del 24 de abril del 2019, los socios son:

Adrián Bermeo	680,00 Capital
Hernán Bermeo	2.400,00 Capital
Rodrigo Bermeo	920,00 Capital

6.- Estatuto y Objeto Social

De acuerdo a la Escritura Pública de Constitución de NOIS PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA., el Objeto Social la Construcción de todo tipo de Edificios.

7.- Trámites Relevantes

La Gerencia General y la Contadora General señala que la Empresa está en inicio del Proceso de Liquidación por Resolución Anticipada. Incluso este particular consta en la Acta del 8 de Abril del 2019.

8 .- Actas Relevantes

Acta de Nombramiento del Auditor Externo 2018 del 29 de septiembre del 2018.

Acta del 8 de abril del 2019 por el cual: Se aprueba el Informe del Gerente General 2018, se aprueba los Estados Financieros 2018 y destino de Utilidades 2018.

9.- Hechos Subsecuentes

La Gerencia General indica no tener hechos subsecuentes.

10.- Cumplimiento de Recomendaciones a la Auditoría Externa 2017

La Gerencia General y Contadora General señala que la Empresa no tuvo obligación de Auditoría Externa al 31 de diciembre del 2017.

11.- Sistema Informático Contable

La Gerencia General y Contadora General indica que se llevó la Contabilidad General por medio de una Empresa externa denominada "Ecuador Tax Company", la cual cambió de denominación a "SVM TAX".

12.- NIIF

La Gerencia General y la Contadora General, señalan que la Empresa mantiene el Proceso Contable con las mejores buenas prácticas y las NIIF.

13.- Recomendaciones Generales

Recomendación
Al Gerente General

- Dar cumplimiento a las Recomendaciones emitidas por la Auditoría Externa a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2018
- Dar cumplimiento a las Recomendaciones emitidas por la Auditoría Externa a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2018 en lo referente al Informe del Marco Legal
- Considerar los Informes emitidos por la Gerencia General
- Mantener las NIIF en el Proceso Contable de la Empresa
- Mantener el Sistema de Control Interno y de Archivo Físico General de la Empresa
- Cumplir con las distintas resoluciones y disposiciones que emitieran los distintos Organismos de Control en pro de que no se generen multas ni situaciones de riesgo de NOIS PROYECTOS INMOOBILIARIOS CIA. LTDA.

Eco. Mba. Olmedo Escobar Álvarez
Auditor Externo
SCVS-RNAE-670