



INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL"

CIA.LTDA

RUC: 1191770168001

Periodo Auditado: Enero a Diciembre del 2018

AUDITORA: Dunia Yaguache Maza

Email: yaguache60@yahoo.com

Telf. 0994549982

Elaborado: 27 de noviembre 2019

A-21

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

CONTENIDO

- I. Dictamen de Auditora Externa
- II. Estados Financieros Auditados
- III. Anexos al dictamen (notas)

Abreviaturas utilizadas

| | |
|----------|--|
| IESS | Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social |
| IR | Impuesto a la Renta |
| IVA | Impuesto al Valor Agregado |
| LRTI | Ley de Régimen Tributario Interno |
| LORTI | Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno |
| NIC | Norma Internacional de Contabilidad |
| NIIF | Normas Internacionales de Información Financiera |
| NIA | Normas Internacionales de Auditoria |
| EEFF | Estados Financieros |
| CIA LTDA | Compañía Limitada |



I. DICTAMEN DE AUDITORÍA EXTERNA

Señores:

DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y GERENTE DE INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL"

Hemos auditado los estados financieros INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL", al 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. La auditoría fue practicada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL", que comprenden: El Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo del Efectivo al 31 de diciembre del 2018, correspondientes al ejercicio económico terminado en la fecha indicada, elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan la imagen fiel en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL", al año terminado el 31 de Diciembre del 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL" de conformidad con el Código de Ética para profesionales de contabilidad; hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos.

3-21



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

Las políticas contables deben elaborarse y ajustarse de tal manera que sirva de base para la preparación de estados financieros considerando las actividades operativas de INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL.

Responsabilidad de la Dirección

La Dirección y de los miembros del gobierno de la INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL, son responsables de la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando la base contable de empresa en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar la Sociedad o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error; y, emitir un informe de auditoría que contenga la opinión del auditor. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material, ya que las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y alternativamente. Se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en esos estados financieros; o proporcionará una definición o descripción de la importancia relativa de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Además, identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que respondieron a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar los fundamentos para la opinión. El riesgo de

no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o anulación del control interno.

Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la sociedad.

Evaluamos lo apropiado a las políticas contables aplicadas, por parte de la dirección, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoria obtenida, concluimos si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar como empresa en funcionamiento.

Las conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos, hechos o condiciones futuras pueden causar que la empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.

Se evaluó la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada.

Comunicamos con responsables de la administración en relación con, entre otras cuestiones, alcance y el momento de realización de la auditoria y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

Otra información

La Dirección y la administración de INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL", son responsables de la otra información.

27 Noviembre 2019

Atentamente,



Mgtr. Dunia Yaguache Maza
AUDITORA EXTERNA RNAE-1075
Dirección: 10 de Agosto Entre Sucre y Bolívar # 156-25 Ol. 26
yaguache60@yahoo.com
0994549982



**II. ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBILIARIA GUAMAN
CEVALLOS "GUCEVALL PERIODO 1 ENERO AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2018.**

INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS GUCEVALL CIA LTDA

1191770168001

ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

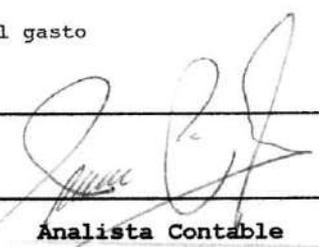
Expresado en Dólares

Del 01/01/2018 al 31/12/2018

| | |
|---|--------------|
| 5. GASTOS | 98.90 |
| 5.01. GASTOS ADMINISTRATIVOS | 98.90 |
| 5.01.15. NOTARIOS Y REGISTROS DE LA PROPIEDAD | 11.00 |
| 5.01.15.02 Registro de Propiedad | 11.00 |
| 5.01.16. SUMINISTROS Y MATERIALES | 10.71 |
| 5.01.16.01 Suministros de Oficina | 10.71 |
| 5.01.20. IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS | 75.90 |
| 5.01.20.01 Patentes | 12.20 |
| 5.01.20.02 Permiso Funcionamiento | 60.10 |
| 5.01.20.03 Impuesto a los Activos Totales | 2.10 |
| 5.01.20.04 Impuesto Municipales | 1.50 |
| 5.01.28. OTROS GASTOS | 1.29 |
| 5.01.28.01 IVA que se carga al gasto | 1.29 |

Resultado Neto del Ejercicio

-98.90

| | | |
|-------------------------|--|--|
| |  |  |
| Elaborador por: USUARIO | Analista Contable | Gerente General |

INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS GUCEVALL CIA LTDA
 2da. Planta, P.O. Box 10000
 San Juan, P.R. 00911
 Tel: 316-9201-9000

7-21


INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS GUCEVALL CIA LTDA

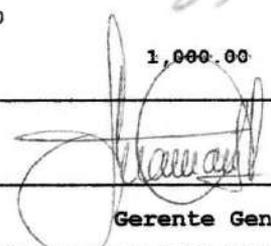
1191770168001

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Expresado en Dólares

Al 31/12/2018

| | | |
|--------------------------------------|----------|-----------------|
| 1. ACTIVO | | 1,000.00 |
| 1.01. ACTIVO CORRIENTE | 1,000.00 | |
| 1.01.01. EFECTIVO | 966.99 | |
| 1.01.01.01 Caja | 966.99 | |
| 1.01.02. INSTITUCIONES FINANCIERAS | 33.01 | |
| 1.01.02.01 Produbanco | 33.01 | |
| 2. PASIVO | | 98.90 |
| 2.01. PASIVO CORRIENTE | 98.90 | |
| 2.01.06. OBLIGACIONES CON TERCEROS | 98.90 | |
| 2.01.06.02 Obligaciones con Socios | 98.90 | |
| 3. PATRIMONIO | | 901.10 |
| 3.01. CAPITAL | 1,000.00 | |
| 3.01.01 Capital Suscrito y Asigando | 1,000.00 | |
| 3.04. RESULTADOS DEL EJERCICIO | -98.90 | |
| 3.04.01 Resultado Neto del Ejercicio | -98.90 | |
| PASIVO + PATRIMONIO | | 1,000.00 |

| | | |
|-------------------------|--|--|
| |  |  |
| Elaborador por: USUARIO | Analista Contable | Gerente General |



RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVAL" CIA
Dirección Comercial: JAMAICA Y FRANCIA P.T.O.A.
No. Expediente: 716846 N
RUC: 1191770168001 D
AÑO: 2018

POSITIVO
 NEGATIVO
 POSITIVO O NEGATIVO (DU)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO CONSOLIDADO

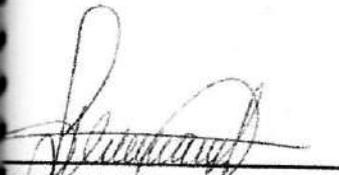
| | CODIGO | SALDOS BALANCE (En US\$) | |
|---|---------------|--------------------------------|---|
| INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO | 95 | 0 | |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | 9501 | -98,9 | |
| Clases de cobros por actividades de operación | 950101 | 0 | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 95010101 | 0 | P |
| Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias | 95010102 | | P |
| Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar | 95010103 | | P |
| Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas | 95010104 | | P |
| Otros cobros por actividades de operación | 95010105 | | P |
| Clases de pagos por actividades de operación | 950102 | -98,9 | |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | 95010201 | 0 | N |
| Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar | 95010202 | -98,9 | N |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | 95010203 | 0 | N |
| Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas | 95010204 | | N |
| Otros pagos por actividades de operación | 95010205 | 0 | N |
| Dividendos pagados | 950103 | | N |
| Dividendos recibidos | 950104 | | P |
| Intereses pagados | 950105 | | N |
| Intereses recibidos | 950106 | | P |
| Impuestos a las ganancias pagados | 950107 | | N |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 950108 | 0 | D |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | 9502 | 0 | |
| Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios | 950201 | | P |
| Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control | 950202 | | N |
| Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades | 950203 | | N |
| Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades | 950204 | | P |
| Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos | 950205 | | N |
| Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos | 950206 | | P |
| Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo | 950207 | | N |
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo | 950208 | | P |
| Importes procedentes de ventas de activos intangibles | 950209 | 0 | N |
| Compras de activos intangibles | 950210 | | P |
| Importes procedentes de otros activos a largo plazo | 950211 | | N |
| Compras de otros activos a largo plazo | 950212 | | P |
| Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 950213 | | N |
| Anticipos de efectivo efectuados a terceros | 950214 | | P |
| Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros | 950215 | | N |
| Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 950216 | | P |
| Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 950217 | | N |
| Dividendos recibidos | 950218 | | P |
| Intereses recibidos | 950219 | | P |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 950220 | | P |
| | 950221 | | D |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | 9503 | 98,9 | |
| Aporte en efectivo por aumento de capital | 950301 | | P |
| Financiamiento por emisión de títulos valores | 950302 | | P |
| Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad | 950303 | | N |
| Financiación por préstamos a largo plazo | 950304 | | P |
| Pagos de préstamos | 950305 | | N |
| Pagos de pasivos por arrendamientos financieros | 950306 | | N |

| | | | |
|---|--------|------|---|
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 960310 | 98,9 | D |
| EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | | | |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | 9504 | 0 | |
| | 950401 | | D |
| INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 9506 | 0 | |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO | 9508 | 1000 | P |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO | 9507 | 1000 | |

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

| | | | |
|--|------|--------|---|
| GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | 96 | -98,90 | |
| AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO: | 97 | 98,9 | |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización | 9701 | 98,9 | D |
| Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo | 9702 | | D |
| Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada | 9703 | | D |
| Pérdidas en cambio de moneda extranjera | 9704 | | N |
| Ajustes por gastos en provisiones | 9705 | | D |
| Ajuste por participaciones no controladoras | 9706 | | D |
| Ajuste por pagos basados en acciones | 9707 | | D |
| Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable | 9708 | | D |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta | 9709 | 0 | D |
| Ajustes por gasto por participación trabajadores | 9710 | 0 | D |
| Otros ajustes por partidas distintas al efectivo | 9711 | | D |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: | 98 | 0 | |
| (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes | 9801 | 0 | D |
| (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar | 9802 | | D |
| (Incremento) disminución en anticipos de proveedores | 9803 | | D |
| (Incremento) disminución en inventarios | 9804 | 0 | D |
| (Incremento) disminución en otros activos | 9805 | | D |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales | 9806 | 0 | D |
| Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar | 9807 | | D |
| Incremento (disminución) en beneficios empleados | 9808 | | D |
| Incremento (disminución) en anticipos de clientes | 9809 | | D |
| Incremento (disminución) en otros pasivos | 9810 | | D |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 9820 | - | |

**DECLARO QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS
LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIC 1,
PÁRRAFO 16)**


REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE:
CI / RUC:


CONTADOR
NOMBRE: Domingo Anguaitara
CI / RUC: 1102913755

INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL" CIA. LTDA.

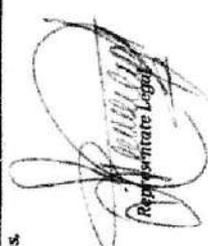
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

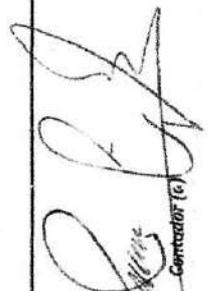
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| EN CÉDULAS COMPLETAS EN EL PERÍODO | CÓDIGO | CAPITAL SOCIAL | APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS POR CUENTAS DE CAPITALIZACIÓN | RESERVAS | | | VALORES PATRIMONIALES | | | RESULTADOS ACUMULADOS | | | | RESULTADOS DEL EJERCICIO | | TOTAL PATRIMONIO |
|--|--------|-----------------|---|---------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--|--------------------------|--|------------------|
| | | | | RESERVA LEGAL | RESERVAS FACULTATIVA Y ASISTENCIAL | PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO | GANANCIAS ACUMULADAS | (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS | RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS MITAS | Reserva de Capital | GANANCIAS DEL PERÍODO | (-) PÉRDIDAS DEL PERÍODO | | | | |
| | 99 | 301 1.000.00 | 502 | 30401 | 30402 | 30502 | 30601 | 30602 | 30603 | 30701 | 30702 | | | | | 802.20 |
| PERÍODO DEL PERÍODO INMEDIATO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 9901 | | | | | | | | | | | | | | | (98.90) |
| EL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990101 | | | | | | | | | | | | | | | (98.90) |
| POLÍTICAS CONTABLES: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990102 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Y DE ERRORES: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990103 | | | | | | | | | | | | | | | |
| EN EL PATRIMONIO: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 9902 | 1.000.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990201 | 1.000.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990202 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990203 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990204 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990205 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 de la Reserva por Valuación de Activos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990206 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 Disponibles para la venta | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990207 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 de la Reserva por Valuación de | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990208 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 de la Reserva por Valuación de Activos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990209 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 de la Reserva por Valuación de Activos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 990210 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total del Año (Garantado o ejercido) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

la contabilidad significativa y notas a los estados financieros.


Representante Legal


Contrador (C)

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. Información General

INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS GUCEVALL CIA. LTDA., el objeto de la compañía es: Actividad Principal construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para la beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas, incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes. Actividades Complementarias subdivisión (lotización) de tierras con mejora (por ejemplo, construcción de carreteras, infraestructura de suministro público etcétera), 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; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos. El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años, contados desde la fecha de inscripción de esta escritura y se constituyó con 1000 participaciones.

2. Bases de Elaboración

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias como es el dólar de los Estados Unidos de América y que es la moneda funcional en nuestro país Ecuador.

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.

3. Políticas Contables

Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de servicios se reconoce cuando se presten los servicios y ha obtenido el beneficio el cliente. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

| | |
|---|--------------------|
| Muebles y Enseres | 10 a 20 por ciento |
| Instalaciones fijas y equipo de computación | 20 a 30 por ciento |
| Vehículos | 15 a 20 por ciento |

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Activos intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles para determinar si existen indicios de que tales 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 de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) 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 y otras cuentas por cobrar

La mayoría de los servicios se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (dólar) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

4. Restricción al pago de dividendos

Según los términos de los acuerdos sobre préstamos a terceros, no pueden pagarse dividendos en la medida en que reduzcan el saldo de las ganancias acumuladas por debajo de la suma de los saldos pendientes de los préstamos.

5. Ingresos de actividades Ordinarias

Como la empresa aún no tiene operaciones por lo tanto no han existido ingresos, lo que se ha cubierto el permiso de funcionamiento con aportes de los socios.

6. Efectivo y equivalentes de Efectivo

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

| | |
|---|-----------------|
| Bancos | 1.000,00 |
| TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO | <u>1.000,00</u> |

7. Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por los socios y autorizados para su publicación el 15 de marzo de 2019

Loja, 15 de marzo de 2019



Arq. Víctor Hugo Guaman Cevallos
GERENTE GENERAL



III. ANEXOS AL DICTAMEN

Auditoría a los Estados Financieros de la Compañía INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL

NOTA 1

Antecedente de Auditoría en la Compañía

En la Compañía INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL, se ha realizado auditoría a los Estados Financieros. (Fuente: Compañía). Cuyo informe ha sido revisado y verificado el cumplimiento de las recomendaciones.

NOTA 2

Objeto y Alcance de la Auditoría

- a) Efectuó la auditoría de sus estados financieros en dólares periodo 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. (o normas o prácticas nacionales relevantes).
- a) El examen tiene por objeto expresar una opinión profesional (o negación de ella si fuere el caso) sobre si los referidos estados financieros tomados en su conjunto (balance general, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo con las notas que se consideren necesarias) presentan razonablemente de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, la posición financiera de "La Compañía" al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La administración es la única responsable por el diseño y operación de los sistemas de control interno contable y de detectar irregularidades, fraudes y otros errores. En consecuencia "La Auditora" no es responsable de perjuicios originados por actos fraudulentos, manifestaciones falsas o incumplimiento intencional por parte de los administradores, directores, funcionarios y empleados de "La Compañía".

- b) Como resultado del trabajo contratado, "La Auditora", de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, emite lo siguiente:
 - i. Informe de auditoría.
 - ii. Carta confidencial a la gerencia
 - iii. Informe sobre el cumplimiento de "La Compañía" de sus obligaciones tributarias requerido por la Ley de Régimen Tributario Interno.

NOTA 3

Identificación de la Compañía:

RUC Compañía 1191770168001; Razón Social: INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL, inició sus actividades 2018-03-12; hasta 2068-03-12.

Objeto social:

CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: CASAS FAMILIARES, INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, INCLUSO EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS.

El capital social es de 1.000,00 dólares americanos.

Situación actual

La compañía se encuentra activa

Estructura orgánica

- Junta General de Socios
- Directorio
- Presidencia
- Gerencia
- Contador Externo

NOTA 4

Principales políticas contables

- **Preparación de los estados financieros:** Los libros sociales y registros contables de la compañía se realizan con la moneda de circularización ecuatoriana.
- **Unidad Monetaria:** El programa contable que utiliza la compañía CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL, Visual Fac 11. El plan de cuentas está estructurado de acuerdo a las actividades operativas de la compañía.
- **Periodo de presentación:** los estados financieros se presentan anualmente considerando el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

- **Libros de actas:** Se verificaron
- **Archivo Financiero:** Sustento de las operaciones contables es llevado por la Contadora de la Compañía.

NOTA 4: Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados

| Cuenta Contable | Saldo 31 diciembre 2018 |
|-------------------------|--------------------------------|
| Activo Corriente | 1000 |
| Pasivo Corriente | 98.90 |
| Patrimonio | 901.10 |
| Ingresos | 0.00 |
| Gastos | 98.8 |
| Resultado del Ejercicio | -98.90 |

27 de noviembre de 2019

Atentamente,


Mgtr. Dania Yaguache Maza

AUDITORA EXTERNA RNAE-1075

Dirección: 10 de Agosto Entre Sucre y Bolívar # 156-25 Of. 26

yaguache60@yahoo.com

0994549982



Carta de Confidencialidad

Señor

REPRESENTANTE LEGAL DE CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GUAMAN
CEVALLOS "GUCEVALL

Presente.-

Se ha auditado los estados financieros: El Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo del Efectivo de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL, al 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía

El Control Interno tiene como objetivos la efectividad y eficiencia de las operaciones, la suficiencia y confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de la normatividad.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan la imagen fiel en todos los aspectos materiales, la situación financiera de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Es necesario realizar las siguientes consideraciones con la finalidad de que el Sistema de Control Interno cuente con un alto grado de confiabilidad. El Control Interno es responsabilidad de la Administración de la Empresa auditada y el papel del auditor frente al mismo, es el de su evaluación y la formulación de sugerencias.

La administración de la Compañía CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error; acorde a lo determinado en la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 de la Superintendencia de Compañías, valores y Seguros; y

En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de compañía de seguir en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas en funcionamiento y utilizando la base contable de la misma a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista

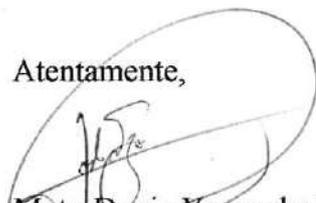
20-21

De la evaluación del control interno realizada a CONSTRUCTORA INMOBILIARIA GUAMAN CEVALLOS "GUCEVALL, al 31 de Diciembre del 2018, se realiza las siguientes conclusiones que a continuación se detallan:

| Nro | Descripción | Recomendaciones | Funcionario Responsable |
|------------|------------------------|---|---------------------------------|
| 1 | Archivo Financiero | La documentación respaldo de las operaciones de la compañía (comprobantes de egreso e ingreso) debe ser legalizada oportunamente por la autoridad competente. Así como registrar y archivar en orden cronológico considerando la oportunidad y conservar los archivos contables y administrativos en un lugar seguro. | Representante Legal y Contadora |
| 2 | Actividades de Control | Disponer registro oportuno de operaciones en libro diario, y realizar libros mayores auxiliares de las cuentas contables. Ajustar y completar las Políticas Contables de la compañía, según Norma Internacional de Contabilidad 8. | Representante Legal y Contadora |

27 de noviembre de 2019

Atentamente,



Mgtr. Dunia Yaguache Maza

AUDITORA EXTERNA RNAE-1075

Dirección: 10 de Agosto Entre Sucre y Bolívar # 156-25 Of. 36.

yaguache60@yahoo.com

0994549982

21-21