

HERRERA ROSALES JORGE

Auditor Externo Superintendencia de Compañías: SC. RNAE-624
Auditor Externo Superintendencia de Bancos: AB-2006-049
C.P.A. Reg. 7254

ASESORIAS - CONTABILIDAD - AUDITORIA - FINANZAS - IMPUESTOS - ADMINISTRACIÓN - MERCADER

INFORME FINAL DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al señor Gerente de "TALLER TRES – CONSTRUCTORA CIA.LTDA."

Quito, 14 de Octubre del 2014

Hemos auditado el Balance General y el Estado de Resultados presentados al Auditor correspondiente al periodo económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2013 que se encuentran reflejados en el **ANEXO No. 1A y 1B** (adjuntos en este informe); además existe: el Estado de Flujos del Efectivo, Variaciones del Patrimonio y Notas al Balance por el año terminado en esa fecha, el Auditor comprobó que estos reportes se encuentran listos para presentación a la Superintendencia de Compañías.

La Empresa está clasificada en el grupo tres de compañías que tienen que implementar Normas Internacionales de Información Financiera, y le correspondió realizar el procedimiento de conversión a Nif's por primera vez en base a la normativa y procedimiento respectivo, esto es:

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

 1

- Presentación del Plan de Implementación de NIIFs hasta el 30 de marzo del 2.011
- Presentar las Variaciones del Patrimonio hasta el 30 de agosto del 2.011
- Aplicación y efecto contable de la utilización de las Niif's (en hojas de trabajo y soportes contables) al 31 de diciembre del 2.011 que deben registrarse contablemente el 1 de enero del 2.012.

El efecto de la aplicación Niif's por el periodo anterior (2.012) fue de \$ 3.369,00 que se registró en la cuenta Patrimonial Resultados Acumulados Niif's, al cierre de este periodo económico (2.013) se mantiene el valor arriba señalado sin ninguna variación.

Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de turno de la Institución, han sido preparados observando algunas Normas Internacionales de Información Financiera aplicables para empresas Pymes y fundamentalmente a la naturaleza del negocio. Nuestra obligación es expresar una opinión real, objetiva e independiente sobre el contenido del resultado que reflejan los estados financieros disponibles, basados en nuestro trabajo de revisión de Auditoría.

Nuestra **Revisión** fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría aplicables en nuestro medio; estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, ya sean debido a fraude o error.

La auditoría incluye el **examen a base de pruebas selectivas de:** las evidencias que soportan las cantidades, las revelaciones presentadas en los estados financieros, la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados, las estimaciones relevantes hechas por la Administración; así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Además se ha considerado, analizado y verificado que existan pruebas y documentos que respalden que durante el periodo económico 2.013 la Compañía cumpla y proceda a la entrega de Vivienda Social que la Empresa tiene comprometido con sus Clientes.

OPINION DEL AUDITOR:

LJORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

 2

Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable de las muestras estadísticas seleccionadas para expresar una opinión con independencia de criterio, la misma que se expresa a continuación:

En mi opinión, asumiendo la existencia de una base consistente de información con los años anteriores, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de TALLER TRES CONSTRUCTORA CIA. LTDA al 31 de diciembre del año 2013, en los resultados de sus operaciones, en las fuentes y aplicaciones de fondos para el año que termina en esa fecha; han sido llevados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF'S que se aplicaron.

Atentamente,



Jorge Herrera Rosales
Auditor Externo AE -205- 49
Auditor Externo SC, PN - 62

José María Vargas No. 54 y Torcaes Tel: (02) 2981 385 - (02) 2408 413 - (06) 9348 588
jherreras@sociadosif.com.ec
jherreras@totrasul.com

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

JORGE HERRERA ROSALES
 AUDITOR EXTERNO

1A 1/4

CODIGO	CUENTA CONTABLE	VALORES
1	ACTIVOS	3,283,331.67
11	ACTIVO CORRIENTE	3,256,221.63
1101	DISPONIBLE	3,087.16
110101	CAJAS	883.61
110101001	Caja General	723.32
110101002	Caja Chica Oficina	60.29
110101003	Caja Chica Tulcan	100.00
110102	BANCOS LOCALES	1,055.39
110102001	Banco Pichincha Cta. Cte. 32788491-04	99.15
110102002	Banco Pichincha Cta. Cte. 34794898-04	244.59
110102005	Banco Gral. Rumifahui Cta. Cte. 80236823-04	672.16
110102008	Banco Gral. Rumifahui Cta. Cte. 80236887-04	39.49
110103	CUENTAS DE AHORRO LOCALES	648.16
110103002	COOPCCP #101301737	522.75
110103003	FONVIDA # 320101012715	106.77
110103004	COOPCCP Cta. Aho. 101324178 Taller Tres	18.64
110104	FONDO ROTATIVO	500.00
110104004	Fondo Rotativo Ivan Romo	500.00
1102	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES LOCALES	281,401.32
110201	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES LOCALES	21,866.62
110201001	Cuentas Por Cobrar Clientes	21,866.62
110202	CUENTAS INCOBRABLES	-3,543.34
11020202	Cuentas Incobrables	-3,543.34
110203	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	250,684.92
110203005	Anticipo Proveedores	240,203.11
110203014	Cuentas por Cobrar Sr. Fernando Guanoquisa	47.34
110203015	Cuentas por Cobrar Sr. Segundo Chasiloa	434.47
110203020	Anticipos Compra de Terreno Aromo II	5,000.00
110203021	Cuentas por Cobrar Eduardo Castro	5,000.00
110205	PAGO IMPUESTOS ADELANTADOS	12,393.12
110205006	Anticipos Impuesto Renta Cia.	12,393.12
1103	PROYECTOS EN CONSTRUCCION	2,971,733.15
110303	PROYECTO VILLAS DEL NORTE	134,489.35
110303001	Preliminares	28,803.19
110303003	Mano de Obra	92,690.00
110303006	Materiales	1,929.79
110303007	Impuestos	141.50
110303008	Costos Indirectos	7,472.71
110303009	Gasto Administrativo	3,229.04
110303010	Iva que se Carga al Gasto	223.12
110305	PROYECTO EL POBLADO	423,705.90
110305001	Preliminares	207,918.66
110305002	Equipos	3,158.33
110305003	Mano de Obra	34,079.42
110305006	Materiales	39,151.76
110305007	Impuestos	879.23
110305008	Costos Indirectos	23,043.03
110305009	Gasto administrativo	106,198.32
110305010	Iva que se Carga al Gasto	6,988.59
110305011	Gasto de Obra Sueldo	2,288.56

JORGE HERRERA ROSALES
 AUDITOR EXTERNO



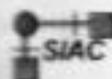
JORGE HERRERA ROSALES
 AUDITOR EXTERNO

 ANEXO No. **1A-2/4** VALORES

CODIGO	CUENTA CONTABLE	VALORES
110307	MONSERRAT II	91,617.04
110307001	Preliminares	11,332.29
110307002	Equipos	8,129.86
110307003	Mano de Obra	14,344.42
110307006	Materiales	26,909.16
110307007	Impuestos	275.65
110307008	Costos Indirectos	11,935.52
110307009	Gasto administrativo	13,273.79
110307010	Iva que se Carga al Gasto	4,119.61
110307011	Gasto de Obra Sueldo	1,296.74
110308	MIRADOR DEL PARAISO	477,999.10
110308001	Preliminares	207,415.58
110308002	Equipos	12,385.87
110308003	Mano de Obra	62,644.13
110308006	Materiales	86,371.59
110308007	Impuestos	721.69
110308008	Costos Indirectos	40,673.07
110308009	Gasto Administrativo	48,554.35
110308010	Gasto de Obra Sueldo	5,621.38
110308011	Iva que se Carga al Gasto	13,611.44
110310	AROMO	587,674.30
110310001	Preliminares	412,937.66
110310002	Equipos	1,811.00
110310003	Mano de Obra	41,601.12
110310006	Materiales	60,985.10
110310007	Impuestos	863.88
110310008	Costos Indirectos	17,514.02
110310009	Gasto Administrativo	33,161.18
110310010	Iva que se carga al Gasto	11,106.32
110310011	Gasto de Obra Sueldo	7,694.02
110312	PRODUCTO TERMINADO	1,256,247.46
110312001	BAMBU	818,510.06
110312002	MONSERRAT	220,744.16
110312009	PLAYA AVENTURA	216,993.24
12	ACTIVO FIJO	27,085.04
1201	ACTIVO FIJO TANGIBLE	43,231.08
120101	ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	43,231.08
120101001	Instalaciones	687.28
120101002	Muebles y Enseres	2,204.74
120101004	Equipos de Computacion	8,167.42
120101005	Vehiculos	21,419.64
120101008	Maquinas y Equipos	10,752.00
1203	DEPRECIACIONES ACUMULADAS	-16,146.04
120301	DEPRECIACIONES ACUMULADAS	-16,146.04
120301001	Deprec. Aculada Instalaciones	-114.43
120301002	Depreciacion Acumulada Muebles y Enseres	-611.53
120301004	Deprec. Acumuladas Equipos de Computacion	-7,034.69
120301005	Deprecac. Acumuladas Vehiculos	-1,887.90
120301006	Deprec. Acumuladas Maquinas y Equipo	-6,497.49
13	OTROS ACTIVOS	25.00

 JORGE HERRERA ROSALES
 AUDITOR EXTERNO



**ESTADO DE SITUACION****TALLER 3**

Fecha: 22/09/2014

Desde: 01/01/2013 Hasta: 31/12/2013

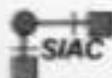
JORGE HERRERA ROSALES Página 3

AUDITOR EXTERNO

ANEXO No. 1A-1/4

CODIGO	CUENTA CONTABLE	VALORES
1301	PAGOS ANTICIPADOS	25.00
130101	SEGUROS	25.00
130101001	Otras Garantias Entregadas	25.00
2	PASIVOS	-3,688,247.76
21	PASIVO CORRIENTE	-1,472,219.27
2101	CUENTAS POR PAGAR	-90,740.78
210101	PROVEEDORES NACIONALES	-28,577.84
210101001	Proveedores Varios	-28,577.84
210102	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	-62,162.94
210102004	Ctas por pagar Arq. Romo	-19,861.90
210102905	Cuentas por pagar a Notarios y abogados	-2,755.00
210102007	Cuentas por Liquidar	-39,546.04
2102	CUENTAS POR PAGAR CORTO PLAZO	-615,007.24
210201	PRESTAMOS TERCEROS	-14,574.04
210201001	Otras cuentas por pagar	-6,782.54
210201002	Arq. Ramiro Castro	-7,791.50
210202	OBLIGACIONES BANCARIAS	-600,513.20
210202001	Sobregiro Bancario	-42,786.34
210202002	Deposito Transferencia	-557,726.86
2104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-731,025.58
210401	INSTITUCIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	-731,025.58
210401001	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	-731,000.00
210401003	FONDVIDA	-25.58
2105	OBLIGACIONES CON EL SRI	-1,061.54
210502	RETENCIONES DE IVA	-640.35
210502001	IVA por la Prestación de Servicios de	-68.10
210502002	IVA por el Arrendamiento de Inmuebles a	-135.66
210502004	IVA por la Prestación de Otros Servicios 70%	-217.80
210502005	IVA por la Compra de Bienes 30%	-218.79
210503	RETENCIONES EN LA FUENTE	-421.19
210503001	Servicios: Honorarios Profesionales 10%	-58.75
210503004	Servicios: Entre Sociedades 2%	-1.14
210503006	Servicios: Transporte Privado de Pasajeros,	-9.09
210503007	Transferencia de Bienes Muebles de	-165.44
210503009	Arrendamiento: Bienes Inmuebles 8%	-90.44
210503010	Seguros y reaseguros (sobre el 10% de las	-1.53
210503012	En Relacion de Dependencia que supera o no	-42.80
210503013	Otras Retenciones: Aplicables el 1%	-0.47
210503014	Otras Retenciones: Aplicables el 2%	-53.53
2106	SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	-34,304.13
210601	SUELDOS Y BENEFICIOS POR PAGAR	-34,304.13
210601001	Sueldos por pagar Personal	-14,418.75
210601002	15% Participacion Legal	-6,621.51
210601003	Decimo Cuarto Sueldo por Pagar	-1,348.60
210601004	Decimo Tercer Sueldo por Pagar	-4,524.12
210601005	Aportes IESS Individual por Pagar	-798.59
210601006	Aportes IESS Patronal por Pagar	-1,037.74
210601008	Prestamos Quirografarios	-32.69
210601009	Vacaciones por pagar	-2,388.46
210601012	Jubilación Patronal por Pagar	-2,322.58

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO



ESTADO DE SITUACION

TALLER 3

Fecha : 22/09/2014

Desde : 01/01/2013 Hasta : 31/12/2013

JORGE HERRERA ROSALES Página 4

AUDITOR EXTERNO

ANEXO NRO: 1A - 4/4

CODIGO	CUENTA CONTABLE	VALORES
210601013	Indemnización por Desahucio por Pagar	-811.09
22	PASIVOS A LARGO PLAZO	-2,196,028.49
2201	CUENTAS POR PAGAR	-13,851.13
220101	PRESTAMOS BANCARIOS	-13,851.13
220101002	Prestamos Banco Pichincha a Largo Plazo	-12,511.19
220101003	Intereses por Pagar a Largo Plazo	-1,339.94
2202	PROVISIONES VARIAS	-98,190.00
220201	PROVISIONES	-98,190.00
220201002	Provisión por Anticipos a Proveedores	-98,190.00
2204	ANTICIPOS CLIENTES	-2,083,987.36
220401002	ANTICIPOS FACTURACION	-2,083,987.36
220401002001	ANTICIPOS 001	-447,889.45
220401002002	ANTICIPOS 002	48,157.29
220401002003	ANTICIPOS 003	-19,383.00
220401002004	ANTICIPOS 005	-331,245.07
220401002006	ANTICIPOS 007	-181,362.77
220401002007	ANTICIPOS 008	-583,056.10
220401002009	ANTICIPOS 010	-569,168.26
3	PATRIMONIO	384,916.09
31	CAPITAL Y RESERVAS	384,916.09
3101	CAPITAL SOCIAL	-2,000.00
310101	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	-2,000.00
310101001	Arq. Ramiro Castro	-1,800.00
310101003	Lodo. Santiago Castro	-200.00
3102	RESERVAS	-1,083.43
310201	RESERVAS VARIAS	-1,083.43
310201001	Reserva Legal	-578.44
310201002	Reserva Facultativa y Estatutaria	-504.99
3103	UTILIDADES	387,999.52
310301	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	90,251.65
310301002	Perdidas Años Anteriores	86,882.65
310301003	Resultados Acumulados NIIFs	3,369.00
310302	RESULTADOS DEL EJERCICIO	297,747.87
310302001	Utilidad del Ejercicio	297,747.87
	PASIVO + PATRIMONIO	-3,283,331.87


 Representante Legal


 Contador

JORGE HERRERA ROSALES
 AUDITOR EXTERNO



ESTADO DE RESULTADOS

TALLER 3

Fecha :13/06/2014

Desde :01/01/2013 Hasta:31/12/2013

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO
ANEXO NO. 1B-1/2

Página 1

Codigo	Cuenta	Saldo Final
4	INGRESOS	732,313.85
41	INGRESOS OPERACIONALES	724,934.00
4101	VENTAS POR CONSTRUCCIONES	724,934.00
410101	CONSTRUCCIONES	724,934.00
410101001	Ventas Locales Tarifa 0% Construcciones	724,934.00
42	INGRESOS NO OPERACIONALES	7,379.85
4201	OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	7,379.85
420101	OTROS INGRESOS	7,379.85
420101001	Otros Ingresos	7,357.62
420101002	Rendimientos Financieros	22.23
5	COSTOS	-956,771.85
51	COSTO DE VENTAS	-956,771.85
5101	COSTO DE VENTAS	-956,771.85
510101	COSTO DE VENTAS	-956,771.85
510101001	Costos de Ventas Obras en construccion	-956,771.85
6	GASTOS	-73,289.87
61	GASTOS ADMINISTRATIVOS	-38,451.73
6101	EN EL PERSONAL	-30,500.31
610101	REMUNERACIONES	-30,116.17
610101001	Sueldos	-20,792.26
610101002	Horas Extras	-89.44
610101003	Movilizacion	-1.89
610101008	Aporte Patronal IESS-SECAP-IECE	-2,583.67
610101009	Decimo Tercer Sueldo	-1,784.01
610101010	Decimo Cuarto Sueldo	-701.59
610101011	Vacaciones	-173.19
610101012	Fondos de Reserva	-1,487.19
610101014	Bonificacion por Desahucio	-252.65
610101015	Capacitacion	-317.77
610101016	Bono de desempeo	-432.51
610101019	Indemnización por despido intempestivo	-1,500.00
610102	GASTOS SISTEMAS	-110.07
610102002	Comunicacion de Datos	-110.07
610103	GASTOS SEGUROS	-274.07
610103008	Vehiculos	-274.07
6102	GENERALES	-7,951.42
610201	GENERALES	-7,951.42
610201001	Reparacion y Mantenimiento Muebles y Equip. de	-174.71
610201002	Pasajes	-17.08
610201003	Utiles y Suministros de Oficina	-237.23
610201004	Luz	-240.94
610201006	Agua	-36.73
610201007	Telefono	-781.54
610201008	Arriendos	-1,695.67
610201009	Fletes Traslado Materiales	-5.00
610201011	Arriendo oficinas	-153.64
610201012	Alicuotas, Afiliaciones y Suscripciones	-174.54
610201013	Legales	-319.06
610201014	Honorarios Profesionales	-1,304.28
610201015	Agasajos y regalos al Personal	-26.85
610201016	Donaciones	-37.50
610201022	Utiles y Servicio de Limpieza	-13.62
610201023	Bienes de Control	-313.42
610201024	Varios	-41.66

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

ESTADO DE RESULTADOS

TALLER 3

Fecha :13/06/2014

Desde :01/01/2013 Hasta:31/12/2013

JURGE HERRERA ROSALES Página 2

AUDITOR EXTERNO

ANEXO No:

1B 2/2

Codigo	Cuenta	Saldo Final
610201026	Otros servicios	-792.04
610201029	Refrigerios y Alimentacion	-256.00
610201030	Repuestos y Piezas vehiculo	-33.91
610201031	Mantenimiento Vehiculo	-552.16
610201032	Flete	-1.44
610201034	Otros Servicios Profesionales	-742.40
62	GASTOS FINANCIEROS	-2,346.19
6201	INTERESES Y GASTOS	-2,346.19
620101	INTERESES	-2,137.63
620101001	Bancarios	-1,566.72
620101002	Otros Intereses	-570.91
620102	GASTOS Y MULTAS	-208.56
620102001	Gastos Bancarios	-208.56
63	IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	-10,932.82
630101001	Patente Municipal	-5.83
630101002	1.5 x 1000 Municipio	-1,000.91
630101006	Impuestos al SRI	-9,926.08
64	DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	-2,026.23
640101001	Depreciacion de Veh-culos	-917.26
640101002	Depreciacion Instalaciones	-15.68
640101003	Depreciacion Muebles y Enseres	-50.28
640101004	Depreciacion de Maquinaria y Equipos	-517.81
640101007	Depreciacion Equipos de Computacion	-525.20
65	OTROS GASTOS OPERACIONALES	-282.48
6501	GASTOS DE VIAJES Y MOVILIZACION	-282.48
650101001	Viaticos	-84.47
650101002	Movilizacion	-23.60
650101005	Publicidad/Publicaciones	-83.25
650101006	Combustibles y Lubricantes	-84.48
650101010	Miscelaneos	-6.68
66	OTROS GASTOS DE PLANIFICACION DE PROYECTOS	-1,705.14
6601	GASTOS PLANIFICACION	-1,705.14
660101006	Planificacion	-170.24
660101009	Iva que se carga al gasto	-1,534.90
67	GASTOS NO DEDUCIBLES	-17,545.28
6701	GASTOS NO DEDUCIBLES ADM	-17,545.28
670101002	SERVICIOS	-8,656.83
670101003	MULTAS	-1,502.01
670101004	DONACIONES	-7,252.28
670101005	INTERESES	-30.36
670101006	ASUMIDAS	-103.80
Pérdida del ejercicio		-297,747.87


Representante Legal


Contador

017-44-0000000
017-44-0000000
017-44-0000000

JURGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO



A. GENERALIDADES:

A.1. LA INSTITUCION:

TALLER TRES CONSTRUCTORA CIA. LTDA., es una empresa ecuatoriana con personería jurídica, con fines de lucro, con patrimonio y fondos propios, tiene como fin fundamental el diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de toda clase de viviendas: familiares, multifamiliares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales y de cualquier clase de obras arquitectónicas, de ingeniería y otras áreas relacionadas.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. Adm.01148 del 16 de octubre del 2.001 resuelve aprobar la constitución de TALLER TRES CONSTRUCTORA CIA. LTDA., que por escritura pública de constitución realizada ante el Notario Trigésimo Noveno del Distrito Metropolitano de Quito el 12 de marzo del 2.002, se inscribe en el Registro Mercantil con el No. 100 del Tomo 135 el 21 de Mayo del mismo año.

Esta Entidad se rige por: las leyes ecuatorianas, por las disposiciones correspondientes determinadas en el Código civil, por su propio Estatuto, se sujetan a la Ley de Seguridad Social, al Código de Comercio y a la regulación, supervisión y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

El Capital Social suscrito de la Compañía es de DOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (\$ 2.000,00), dividido en dos mil participaciones sociales de un dólar cada una, mismas que han sido pagadas mediante el aporte en especie en copropiedad por los Socios de Compañía señores Alejandro Ramiro Castro Orbe, Fernando Patricio Cruz León y Pablo Efraim Merchán Ortiz.

El Capital Suscrito y Pagado con el aporte de especies, se realizó de la siguiente forma:

SOCIOS	CAPITAL SUCRITO	CAPITAL PAGADO	TOTAL
Alejandro Castro	\$ 667,00	\$ 667,00	\$ 667,00
Fernando Cruz	\$ 667,00	\$ 667,00	\$ 667,00
Pablo Merchán	\$ 666,00	\$ 666,00	\$ 666,00
TOTAL	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00

A partir de mediados del año 2.011, se realiza una serie de Juntas Extraordinarias de Socios de la Compañía "Taller Tres Cía. Ltda.", con las que se procede a la Cesión de Participaciones entre Socios y a la designación de Presidente y Gerente de Institución.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

Finalmente, como consta en Acta de Junta Extraordinaria y Universal de Socios realizada el 17 de diciembre del 2012, se procede a la cesión de participaciones del señor Pablo Merchán Ortiz, de la siguiente manera:

Arquitecto Ramiro Castro	1.800 Participaciones
Licenciado Santiago Castro	200 Participaciones
TOTAL	2.000 Participaciones

La nueva composición de Capital Social queda registrado según consta en escritura pública celebrada ante el Notario Primero del Cantón Quito, en escritura no. P 00265 de fecha siete de enero del años dos mil trece (enero 7 del 2013).

El domicilio declarado de Compañía es la ciudad de Quito, actualmente está ubicada en la calle Capitán Ramos E-654 y El Morlán, se identificada con Registro Único de Contribuyentes número 1791833597001, y está obligada a llevar Contabilidad, declarar y efectuar retenciones de impuestos, a declarar impuesto a la Renta de Sociedades, Anexo Transaccional, anexos de relación dependencia y otros.

A.2. LA ADMINISTRACION:

La Compañía está presidida por la **Junta General de Socios** que es el organismo directivo máximo de la Entidad, mientras que la administración operativa y financiera la constituyen las siguientes direcciones y áreas administrativas, que se encuentran perfectamente claras y muy bien definidas, como constan en los Organigramas Estructural y Funcional presentados por la Administración actual.

- **JUNTA GENERAL DE SOCIOS.**

Gerencia General.

Presidencia.

- **GERENCIA GENERAL.**

Administración y Gestión.

Coordinación Financiera.

Asesoría Legal. (Servicio Externo)

MORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

 5

- **ADMINISTRACION Y GESTION.**

Departamento Técnico, de Planificación y Control de Obra
Recepción.
Mensajería.
Compras y Cartera.

- **COORDINACION FINANCIERA**

Marketing y Ventas
Contabilidad.

A.3. ENTORNO ECONOMICO, POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS.

La Empresa debe cumplir con disposiciones que la Superintendencia de Compañías emite para las sociedades sujetas a su control, por tanto del año auditado existe:

- Nombramientos del Presidente y Gerente de Taller Tres Constructora Cia. Ltda.
- Libro de Actas de Juntas realizadas, sustentadas con las Convocatorias correspondientes.
- Informes anual del Gerente (en espera del informe del Auditor).
- No se comprobó la existencia de Informes de Comisarios.
- El Libro de Registro y control de Participaciones está debidamente elaborado y custodiado, los expedientes y documentos relacionados se los lleva por intermedio del responsable asignado para el caso.

Siendo el dólar la moneda autorizada y legalmente utilizada como medio de cambio y medida, y considerando que **la base de datos de años anteriores ha sido revisada y registrada correctamente**, estimo que los resultados que reflejan las cifras de los balances actuales se pueden considerar como reales a la fecha.

La actividad de la Empresa se sustenta; fundamentalmente por la venta de viviendas que cumplen con el carácter de servicio social para personas de escasos recursos que califican para el otorgamiento del Bono para Vivienda del MIDUVI y de otros planes de vivienda popular.

Contablemente se registran las transacciones por partida doble y bajo los principios de valores devengados, es decir se registra cuando existe el derecho de cobro y la obligación de pago respectivamente, no obstante debido al trámite burocrático que se debe seguir con el Ente Fiscal que regula el Plan de Vivienda Popular, no se han facturado aún algunas viviendas que han sido entregadas ya a los Beneficiarios.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

J 6

Las partidas del ACTIVO se encuentran generalmente registradas a su valor nominal, real o de mercado a la fecha de adquisición, la depreciación de activos se da en línea recta en función de su vida útil y a los parámetros establecidos por la legislación tributaria ecuatoriana actual.

No existe un Inventario físico al cierre del periodo económico 2.013 ya que las compras que se realizan son utilizadas inmediatamente en las obras, su rotación continua permite determinar que ha sido llevado a valor presente.

A finales del periodo económico 2.013 la Empresa se vio obligada al recorte de personal en todas las áreas de la Compañía, por tanto se suspendió el desarrollo e implementación de Normas de Control Interno en algunas áreas administrativas importantes.

B. DISPONIBILIDAD DE INFORMACION:

La responsabilidad de la Contabilidad de Taller Tres Constructora, recayó en el señor Leonardo Muñoz quien laboró en la Empresa hasta mediados del mes de enero del 2.014; por esta circunstancia (en varias ocasiones) se ha suspendido y aplazado la realización de la Auditoría Externa hasta encontrar al Contador que continúe con la gestión contable. La Gerencia tomó las acciones pertinentes para encontrar la persona que reemplace al anterior Contador, a cambio fue designada la Ing. Giovanna Tipán y posteriormente, el Ldo. Cristian Mazón

De la revisión global preliminar para verificar por muestreo la información de anexos y soportes que respaldan las operaciones financieras, contables y administrativas revisadas, concluimos de manera general que la información disponible:

- Cumple con las especificaciones técnicas y legales que determinan los Organismos de Control Estatal y la Ley del S.R.I.
- La información de anexos y soportes presentada al Servicio de Rentas Internas se encuentra al día por los doce meses del año 2013. Se presentó al Auditor la Declaración y conciliación Tributaria del presente periodo económico y ha sido declarada en base a las cifras que constan en los balances auditados.

WORGE HERRERA ROSALE
AUDITOR EXTERNO

 7

- Se observan razonablemente las disposiciones establecidas en la Ley para el cumplimiento del pago de impuestos y retenciones, y tasas de servicios municipales, contribución Superintendencia de Compañías.
- Se mantiene el sistema integrado del proceso de información "SIAC 2000", que a criterio del Auditor es consistente y confiable; no obstante existen módulos de auxiliares que deben ser desarrollados, cuadrados y/o mejorados con las cuentas del libro mayor y que están relacionadas fundamentalmente con el análisis de las cuentas auxiliares por cobrar y por pagar.
- Se ha verificado la transferencia correcta de saldos iniciales para el año 2012, de las cuentas más importantes y significativas del balance, existiendo las pruebas y cuadraturas correspondientes debidamente respaldadas. **VER ANEXO NO. 2**
- La documentación que genera el proceso de emisión de los egresos, pagos de cheques, generación de ingresos, emisión de retenciones se encuentra sustentadas y archivadas en files centralizados.
- La información contable de los últimos años se encuentra identificada y resguardada en files definidos y numerados (conforme lo dispone la Ley).

Se toman medidas adecuadas que garantizan la custodia de la información útil generada por el sistema mediante la obtención periódica de respaldos que se gravan en flash y/o métodos alternos, ésta se guarda en lugares seguros de la Compañía y bajo responsabilidad del Lcdo. Santiago Castro.

De forma general podemos concluir que existe orden en el archivo de los siguientes documentos:

1. Balance de Comprobación, Situación y Resultados
2. Libro Diario y Mayor.
3. Existe información para desglose de Cuentas y Saldos, pero no se encontró listas e impresas conciliaciones o análisis de descomposición de saldos de las principales cuentas por cobrar y pagar con detalle de: fechas, montos, concepto, etc.
4. Existe Conciliaciones bancarias.
5. Existe cumplimiento en el pago de impuestos y retenciones declaradas (en algunos meses se han pagado intereses y multas), en obligaciones con el I.E.S.S y otras contribuciones legales.
6. Balance de Comprobación al 31-12-2013.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

La Normativa contable establece que son cinco los instrumentos financieros que debe generar una institución controlada por la Superintendencia de Compañías, información que está ya disponible.

1. Balance de Situación.
2. Balance de Resultados.
3. Balance de Flujos de Efectivo.
4. Balance de descomposición Patrimonial.
5. Notas a los balances.

El Balance de Situación y Resultados presentado y auditado fue modificado en base a requerimientos y recomendaciones del Auditor dadas en el proceso de Pre-revisión; sus resultados cumplen y se ajustan a lo establecido en regulaciones tributarias aplicables, y a principios de algunas normas de contabilidad Nif's.

C. REALIZACIÓN DE LA AUDITORIA.

La Auditoria se enfocó en aplicar en las muestras analizadas, Normas y Principios de Contabilidad y Auditoria Generalmente Aceptados en el Ecuador que permitan: una evaluación real de la gestión administrativa en sus aspectos administrativos-financieros, que pueda en lo posible medir el grado del cumplimiento de leyes y disposiciones correspondientes.

Luego de reuniones de trabajo preliminares, el día martes 1 de abril del 2013 se inicia el trabajo de revisión de documentos por parte del Auditor, proceso que tampoco pudo ser concluido en forma continua conforme al Cronograma de Trabajo elaborado para el efecto a falta de: Contador, de información y/o soportes contables suficientes para el cierre del periodo económico auditado. Finalmente, la documentación fue presentada con posterioridad y satisfactoriamente para la emisión de este Informe.

El borrador del Informe Preliminar ha sido discutido el 14 de octubre del 2014 con el Jefe Administrativo y Contable Lcdo. Santiago Castro (actualmente Presidente de la Compañía) y el personal del área del Registro y Control Contable involucrado de Taller Tres; posteriormente se entrega del Informe Definitivo al señor Gerente Ejecutivo de la Institución.

Para cumplir con la Normativa establecida por la Superintendencia de Compañías, este informe será presentado por el Auditor en la Institución arriba expresa hasta el viernes 17 de octubre 2014 y a semana siguiente al S.R.I. el Informe de Cumplimiento Tributario.

JORGE HERRERA ROBALES
AUDITOR EXTERNO

9

D.- RESULTADOS - REVISION CONTABLE

D.1. CAJAS CHICAS.

SITUACION:

FONDO DE CAJAS CHICAS - 31/12/2.013

No.	CAJA	MONTO	COMENTARIO
1	Caja General	723,32	
2	Caja chica Oficina	60,29	
3	Caja Chica Tulcán	100,00	Debe liquidarse
TOTAL		883,61	

Existen tres fondos principales asignados como recursos para gastos de Caja Chica; la contabilidad al cierre del periodo económico 2.013 registra valores por montos inferiores al inicialmente asignado.

Los fondos se utilizan principalmente para anticipos de viajes y movilidad interna, para gastos menores de la Empresa y otros gastos imprevistos; éstos se liquidan una vez realizado y sustentado el gasto.

Los egresos efectuados bajo esta norma son revisados y contabilizados por el Contador contra presentación del resumen de "Gastos de Caja Chica", con respaldo y justificación del gasto efectuado.

Este año está regularizado y se aplica desde medianos (junio 2.013) lo dispuesto en el art. 36 del Reglamento del Impuesto a la Renta.

Se mejoró la Política y Procedimiento existente para el registro y control de fondos menores, no obstante no se cumple totalmente las disposiciones allí determinadas.

El cheque por reembolso del fondo de caja chica es emitido a nombre del custodio del fondo y posteriormente se endosa a favor del mensajero para que realice el cambio en el banco respectivo.

CONCLUSIONES:

- Existe avance y progreso en el control y manejo de este tipo de gastos.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

- Se desarrolló y mejoró el Procedimiento de Reporte de Gastos de Caja Chica, no obstante no se cumple todo lo que estipula la Política para que el reembolso se haga siempre al cierre de cada mes, de esta manera contablemente se reportaría el monto real del Fondo Asignado.
- No existe aún formato diseñado para Arqueos de Caja Chica, por tanto no se han hecho arqueos de fondos durante este periodo económico

RECOMENDACIONES:

- Siempre, o al menos a fin de año se debe reponer los gastos realizados con fondos de Caja Chica (cortados al 31 de diciembre), de esta forma será fijo el monto de la Caja Chica que se reporta en el balance.
- Diseñar formato para toma de ARQUEOS de fondos de Caja Chica Fondo Rotativo, además de un Procedimiento que norme la toma periódica y selectiva de arqueo de fondos.
- Por falta de movimiento cerrar Fondo Caja Chica Tulcán.

D.2. BANCOS.

SITUACION:

En el transcurso del presente periodo económico se cerraron y abrieron algunas cuentas bancarias, fundamentalmente para que éstas consten a nombre la Taller Tres. En el periodo económico 2.012 debido al cambio de Socios y Administradores (en la fase de transición) algunas cuentas estaban a nombre personal del Administrador de Turno.

LJORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

SALDOS DE BANCOS AL CIERRE DEL EJERCICIO – 2.012

No.	BANCO	CTA.CONTABLE	MONTO	COMENTARIO
1	Pichincha	110102001	\$ 99,15	
2	Pichincha	110102002	244,59	Igual saldo año anterior
3	Rumiñahui	110102005	672,16	
4	Rumiñahui	110102008	39,49	
TOTAL BANCOS			\$ 1.055,39	

Existen tres cuentas de ahorro locales:

COOPCCP	101301737	\$ 522,75
FONVIDA	320101012715	\$ 106,77
COOPCCP	101324176	\$ 18,64
TOTALES		\$ 648,16

Se revisaron aleatoriamente algunos movimientos y pagos efectuados a través de los bancos y se chequeó todas las conciliaciones bancarias de las cuentas mencionadas, observando que las conciliaciones son llevadas adecuadamente.

No se presentó en su debido momento la conciliación bancaria de la cuenta 101301737 de la COOPCCD al 31 de diciembre del 2.013, información que fue requerida por el Auditor al Gerente Administrativo y al Contador de Turno.

Las cuentas bancarias se encuentran sobregiradas, el saldo que reporta el balance al 31 de diciembre del año 2013 como Bancos es el correcto, y corresponde a la suma de los valores positivos de las cuentas bancarias.

El sobregiro ha sido tratado como Cuenta por Pagar Bancos, y es analizado en el rubro de los Pasivos en este informe.

Las Conciliaciones Bancarias registran en detalle las notas de débito, notas crédito y otros pendientes de contabilizar una vez recibido los estados de cuenta.

El porcentaje de cheques anulados está dentro de los parámetros aplicable para el medio.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

CONCLUSIONES:

- El archivo de las conciliaciones bancarias se manejan de forma individual por cada banco activo y están cuadradas y bien llevadas.
- Existe control detallado y completo sobre los movimientos contables que se realizan a través de todas las cuentas bancarias.
- Sin embargo que existe mejora en la aprobación y revisión de conciliaciones bancarias (al comparar con el año anterior), todavía existen parcialmente conciliaciones que no son aprobadas por la Gerencia o Nivel Superior.

RECOMENDACIONES:

- Insisto en: Establecer como Política de la Compañía para que luego de elaboradas y revisadas por otro nivel diferente al que emite los cheques, las conciliaciones bancarias sean presentadas para aprobación del Jefe Administrativo y Financiero, todos los meses con fecha tope de (20) veinte días calendario del mes siguiente.
- Minimizar en lo posible el uso de una cuenta corriente abierta para cada Proyecto en Ejecución, a criterio del Auditor son excesivas.

D.3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES.

SITUACION:

No.	CUENTA CONTABLE	2.013	2.012	DIFERENCIA	%
1	Cuentas por cobrar clientes	21.866,62	62.350,00	- 40.483,38	-65%
2	Anticipo Proveedores	240.203,11	-	240.203,11	100%
3	Otras Cuentas por Cobrar	10.481,81	326.467,60	- 315.985,79	-97%
4	Pago Impuestos Adelantad	12.393,12	9.786,08	2.607,04	27%
5	- Provisión Incobrables	- 3.543,34	- 3.543,34	-	0%
	TOTALES	281.401,32	395.060,34	- 113.659,02	-29%

El total de Cuentas y Documentos por Cobrar en este periodo ha disminuido en \$ 113.659,02 que equivale al 29 % al reportado en el año 2.012.

La Cuenta por Cobrar Clientes por \$ 21.866,62, está dada por saldos que deben 4 clientes, son valores que vienen desde el año 2.010 correspondiente a: la señora Calo y Ponce del Proyecto Bambú y de los señores Guanin Y Guachamin del Monserrat 1.

Producto de la reclasificación, reversión, cruce y contabilización de cuentas deudoras y acreedoras fundamentalmente de los socios de Compañía, Contabilidad concluye que existen Anticipos a Proveedores por Cobrar por \$ 240.203,11 en cuyo monto existen saldos pagados desde el año 2.010.

Forma parte de este rubro de cuentas el Anticipo del Impuesto a la Renta del presente ejercicio, que será liquidado cuando se realice la Consolidación Tributaria del presente año.

La cuenta Provisiones para Cuentas Incobrables no ha sido efectuada para el presente periodo económico, por tanto mantiene en libros el mismo valor registrado el año anterior.

CONCLUSION:

- El rubro mayor de estas cuentas está dado por Anticipo a Proveedores y constituye el 85 % de esta partida, y el 7,4% del total del Activo que reporta el Balance de Cierre del Ejercicio. En esta Cuenta están pagos realizados en años anteriores al 2.013 Auditado.
- El Auditor solicitó se presente un análisis de descomposición de saldo de la Cuenta Anticipos a Proveedores, para determinar si existe riesgo de realización, se presentó un historial con débitos y créditos que si bien cuadran con el valor reportado, no correspondan a últimos pagos efectuados.

RECOMENDACIONES:

- Se debe efectuar un análisis sustentado con documentos de los pagos realizados a los Proveedores y realizar un acta de compromiso y cumplimiento por los montos adeudados y reportados en el balance.
- Al igual que el año anterior, insistimos en establecer como Política de la Compañía que un anticipo a Proveedores deben ser liquidado máximo en 90 a 120 días de la fecha de pago del anticipo, todo pago por este concepto debe tener soporte de contrato o convenio del servicio a recibir.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

JH 14

D.4. INVENTARIO - PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

SITUACION:

No.	CUENTA	2.012	2.013	VARIACION	%
1	Proyecto Bambú	894.568,89	818.510,06	-76.058,83	-8,50%
2	Proyecto Monserrat	630.101,17	220.744,16	-409357,01	-64,9%
3	Proyecto Villas del Norte	132.650,96	134.489,35	1.638,39	1,2%
4	Proyecto El Poblado	350.123,92	423.705,90	73.581,98	21,0%
5	Proyecto Monserrat II	42.383,03	91.617,04	49.234,01	116 %
6	Proyecto Mirador del Paraiso	341.297,03	477.999,10	136.702,07	39,8%
7	Proyecto Playa Ventura	228.574,43	-	-228.574,43	-
8	Proyecto Aromo	260.051,69	587.674,30	327.622,61	125,7%
9	Servicios a Terceros	117.012,64	-	-117.012,64	-
10	Playa Aventura	-	216.993,24	216.993,24	-
	TOTAL PROYECTOS CONSTRUIDOS	2.996.963,76	2.971.733,15	- 25.230,61	0,84%

Por el giro del negocio esta partida del Activo es la más importante y significativa de "Taller Tres Cia. Ltda." y corresponden a VIVIENDAS del Programa Social que auspicia el Gobierno del Ecuador a través del Ministerio de Desarrollo Urbano para la Vivienda MIDUVI, y otros planes de vivienda popular.

Taller Tres Constructora Cia. Ltda., trabaja desde el año 2.009 con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en proyectos de vivienda para beneficiarios previamente calificados y/o postulados por el arriba señalado Ministerio.

En el año 2.010 ingresan los primeros bonos de beneficiarios y/o postulados del Proyecto Bambú y Monserrat I, cuyas viviendas se entregaron en el transcurso del año 2.013.

Se ha recibido también cuarenta y cuatro bonos (44) del proyecto Mirador del Paraiso que cuenta con 48 unidades de vivienda y 38 estacionamientos.

La Empresa ha manejado serios problemas de liquidez que le perjudican seriamente en los avances de obras, sin embargo mantiene y administra siete proyectos de vivienda que se encuentran al 57 % (aproximadamente) terminado.

Los Proyectos Bambú y Monserrat por \$ 818.510,06 y \$ 220.744,16 respectivamente, que se refleja en el Balance como Producto Terminado corresponde a viviendas (54) en Bambú y (12) en Monserrat que casi en su totalidad han sido ya entregadas a sus beneficiarios, pero aún no se han facturado y contabilizado.

De igual manera el Proyecto Playa Ventura por \$ 216.993,24 corresponden a viviendas entregadas y no escrituradas que se espera definir a futuro.

En vista de la complejidad del tema, el Auditor solicitó a la Administración sustente con un **estudio extra contable costo/beneficio** actualizado que determine que entre los próximos meses del 2.014 y máximo 2.015 se entreguen las viviendas a los beneficiarios, además que el programa de vivienda deje beneficios económicos a la Empresa. **VER ANEXO NO. 3**

CONCLUSIONES.-

DETALLE Y CONTENIDO POR PROYECTO

No.	CUENTA	VIVIENDAS
1	Proyecto Bambú	97
2	Proyecto Monserrat I	54
3	Proyecto Villas del Norte	41
4	Proyecto El Poblado	98
5	Proyecto Monserrat II	44
6	Proyecto Mirador del Paraíso	108
7	Proyecto Aromo	152
	Total Viviendas	596
	Entregadas 2.013 – Bambú y Monserrat 01	151
	TOTAL VIVIENDAS DISPONIBLES	445
	Parqueaderos	148

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

- Durante el periodo económico 2.013 se contabilizan la entrega de algunas viviendas de los proyectos BAMBU y MONSERRAT 01 que fueron escrituradas y entregadas a los beneficiarios de esos planes habitacionales, sin embargo existen viviendas entregadas y no facturadas aún por falta de escrituración.
- En el balance al 31-12-2013 la cuenta contable Proyectos en Construcción reporta \$ 2.971.733,15 invertidos en los diferentes programas de viviendas y es prácticamente igual al valor reportado el año anterior, con la particularidad que en este año ya no constan como activo las viviendas entregadas a las que se refiere el punto anterior.
- En base a información adicional solicitada por el Auditor a la Administración de la Empresa referente al valor que se facturará a los clientes de los actuales planes de vivienda durante los dos siguientes años, como consta en el (Anexo Adjunto) debidamente firmado; se obtiene que:

Valor posible de venta y facturación	\$ 10.370.396,28
Valor cobrado a Clientes	<u>4.796.732,63</u>
Saldo estimado por facturar	\$ 5.635.240,32

- Globalmente el avance del Proyecto según lo determina el señor Ing. responsable de la Obra es del 57 %, que para terminar y entregar en venta estos bienes se requiere una inversión adicional estimada en \$ 2.241.833,00; por tanto la Empresa obtendría una Utilidad estimada en \$ 3.393.407,32 en el transcurso de los periodos económicos siguientes.

RECOMENDACIONES:

- Se debe poner como meta liquidar y vender estos bienes (escriturados) hasta fines del año económico 2.015 o máximo el 2.016 en tal forma que genere utilidad para cubrir pérdidas acumuladas anteriores.
- Renegociar precio de venta en los casos factibles, pues el incremento de precio del mercado en esta línea de bienes se ha elevado notablemente, y no se puede mantener precios negociados hace dos y tres años atrás.
- Que se contabilice en el 2.014 las viviendas ya entregadas en el 2.013 que correspondan y constan como Producto Terminado del Proyecto Bambu (54) y Monserrat 01 (12); del análisis presentado se establece que su contabilización a tiempo hubiese dejado una utilidad de \$ 23.039,22.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

J

- También es de suma importancia definir, especificar detalladamente riesgos y oportunidades en la Administración del Programa Playa Ventura, para que la Empresa proceda a la acción de cobro que corresponda.
- De los avalúos realizados en enero del 2013 por el señor Ing. Germán Tinoco B., se observa que el valor físico (construcción + terreno) son similares al valor de comercialización. Contablemente el valor reportado de los proyectos superan ligeramente al Valor Estimado de Oportunidad.

D.5. ACTIVOS FIJOS.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

No.	TIPO DE ACTIVO	CAMBIO	2.012	2.013	INCREMENTO	%
	Muebles y Enseres		2.106,80	2.204,74	97,94	4,6%
	Vehículos		37.188,29	21.419,64	- 15.768,65	- 42,4%
	Instalaciones	No	687,28	687,28	-	-
	Equipos de Computación		7.603,02	8.167,42	564,26	7,4%
	Máquinas y Equipos	No	10.752,00	10.752,00	-	-
	TOTAL ACTIVOS		58.337,39	43.231,08	15.106,31	25,8 %
	DEPRECIACION ACUMULADA		16.425,25	16.146,04	- 279,21	- 1,7 %
	VALOR NETO DE ACTIVOS		41.912,14	27.085,04	14.827,10	99,3 %

En el presente ejercicio económico se han efectuado disminuciones de activos fijos por un total de \$USA 15.106,31; las partidas: Muebles y Enseres apenas tiene un ligero aumento, Vehículos ha disminuido por ventas de vehículos a ex socios de la Compañía por resolución de una Junta de Socios, Instalaciones no sufre variación alguna, y Equipos de Computación reporta un ligero aumento.

Existe compra de un nuevo vehículo en reemplazo a los liquidados y vendidos anteriormente.

D.6. DEPRECIACIONES:

NOMBRE	SALDO	Ingreso de activos	Egreso de activos	SALDO	%
	INICIAL ENE/1/2013			DIC/31/2012	ANUAL
Muebles y Enseres	2.106,80	X		811,53	10%
Vehículos	37.188,29	X	X	1.887,90	20%
Maquinaria y Equipo	10.752,00			6.497,49	10%
Instalaciones	687,28			114,43	10%
Equipos Computación	7.603,88	X		7.034,69	33%
TOTALES	58.337,39			16.146,04	

Existe en detalle registro de la depreciación de los activos por cada ítem de activo vigente a depreciar; de igual forma se mantiene en el mismo detalle los activos completamente depreciados que permite determinar y controlar la existencia física de estos activos.

No existe un control individualizado de la adquisición de estos activos, es decir un cardes ítem por ítem, en el que se incluya información básica requerida por el Servicio de Rentas Internas en caso de efectuar alguna revisión fiscal.

Está en vigencia una normativa de contabilidad, mediante la cual se obliga a los sujetos y personerías jurídicas a realizar al cierre de cada año un avalúo técnico comercial a valor real de mercado de todos los activos fijos de las empresas. También está vigente el cálculo de DETERIORO DEL ACTIVO PARA MAQUINARIA Y EQUIPO, en los casos que aplique el avalúo.

El ingreso contable de las adquisiciones se lo hace al valor de compra o mercado.

CONCLUSIONES:

- Se deprecian los Activos en base a los porcentajes establecidos por Ley.
- No existe una política escrita sobre fechas y forma de toma de inventarios físicos de Activos Fijos y su ubicación, no se ha realizado toma física de inventarios al cierre del periodo económico 2.013.

No.	CUENTA CONTABLE	2.013	2.012	DIFERENCIA	%
1	Proveedores Nacionales	28.577,84	31.909,48	- 3.331,64	-10,4%
2	Otras Cuentas por Pagar C/P	62.162,94	22.066,00	40.096,94	181,7%
3	Préstamos de Terceros	14.574,04	14.636,74	- 62,70	-0,4%
4	Por pagar a Terceros	600.513,20	557.948,09	42.565,11	7,6%
5	Préstamos Accionistas	-	34.793,17	- 34.793,17	-100,0%
6	Instituciones Financieras	731.025,58	96.249,60	634.775,98	659,5%
7	Sobregiro Bancario	42.786,34	-	42.786,34	100 %
TOTALES		1.479.639,94	757.603,08	722.036,86	95,3%

Estas Cuentas por Pagar al comparar contra el monto reportado el año anterior han aumentado en \$ 722.036,86 usa. que representa el 95,3 % de incremento.

El valor mayor en el aumento de este rubro, está dado por el crédito otorgado por FONVIDA del Banco Ecuatoriano de la Vivienda por \$ 731.000,00 y son créditos que sede liquidar a corto plazo.

También forma parte de este rubro de cuentas la 210202002 "DEPOSITOS EN TRANSFERENCIA" que son valores que se deben a Clientes de la Compañía que depositaron sus ahorros en cuentas bancarias de Taller Tres, para la compra de algún proyecto de vivienda. este rubro representa el 16,9 % del total del Activo de Compañía.

En la cuenta Proveedores Nacionales por \$ 28.577,84 constan valores que se adeudan a proveedores de servicios utilizados en la construcción de las vivienda; del análisis se establece que corresponde a movimientos del presente año económico.

"Otras Cuentas y Documentos por Pagar" por \$ 62.162,94 constituyen valores por pagar a: Arquitecto Romo por terreno \$ 19.861,90; a notarios \$ 2.755,00 y a Cuentas a Liquidar por \$ 39.546,04 de cuyo valor la mayor cantidad proviene de saldos de años anteriores, descomposición de saldo que no ha sido entregada al Auditor

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

Las cuentas bancarias cierran con saldo negativo, el total del sobregiro de este rubro es de \$ 42.056,23 que al sumarse los intereses de sobregiro y mora da un total de \$ 42.786,34 que han sido contabilizados acertadamente como cuentas por pagar Sobregiro Bancario.

CONCLUSIONES:

- Existe mejora en el manejo de estos rubros contables al comparar contra el periodo anterior, no obstante deben ser analizados en detalle en especial los saldos de años anteriores, porque resulta ilógico pensar que existan proveedores y prestadores de servicios que mantengan por cobrar valores por más de un año calendario.
- Existe la cuenta por pagar no. 210202002 Depósitos en Transferencia por \$ 557.726,86 que viene de años anteriores; estos valores se encuentran identificados globalmente en el Departamento de Promoción y Ventas de Taller Tres, pero el Auditor no logró obtener de Contabilidad detalle cuadrado con nombre de beneficiario.
- El rubro de mayor significación de este grupo de cuentas está dado por el crédito otorgado por Fondvida del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y representa el 49,4 % que se liquidarán contra desembolso de efectivo, mientras que el resto de partidas en orden de importancia se liquidarán contra entrega de la vivienda.

RECOMENDACIONES:

- Al igual que el año anterior, insisto que se debe exigir al proveedor la presentación de factura correspondiente a servicios contratados, devengados y que han sido ya ingresados; estos deberán ser sustentados siempre de conformidad a las disposiciones del S.R.I. CON EMISIÓN DE FACTURA, para que sean reconocidos.
- Desarrollar Política y Procedimiento que norme proceso y control de pagos a proveedores, tiempos, documentos y registro contable.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

 22

- Analizar y ajustar diferencias luego de verificadas y comprobadas (de años anteriores) que se reportan en las cuentas "Proveedores" y "Otras Cuentas por Pagar", con base y respaldo de un memo interno de Gerencia.
- Buscar forma legal para definir nombre de los beneficiarios de la cuenta Depósitos en Transferencia.

D.7.2- OTROS PASIVOS Y CUENTAS POR PAGAR

OTRAS CUENTAS Y OBLIGACIONES POR PAGAR

No.	CUENTA CONTABLE	2.013	2.012	DIFERENCIA	%
1	Obligaciones S.R.L. - IVA	640,35	797,69	- 157,34	-19,7%
2	Obligaciones S.R.L. - Retenciones.	421,19	327,25	93,94	28,7%
3	Sueldos por pagar- Personal	14.418,75	0,23	14.418,52	-
4	15 % trabajadores	6.621,51	9.209,02	- 2.587,51	-28,1%
5	Otros Beneficios Sociales	10.130,20	10.130,20	-	0,0%
6	Provisiones Patronales	3.133,67	6.674,00	- 3.540,33	-53,0%
	TOTALES	\$ 35.365,67	\$27.138,39	\$ 8.227,28	30,3%

Por su naturaleza y concepto estas cuentas son claras y bien definidas, corresponde a Provisiones y beneficios de los trabajadores de la Compañía, Impuesto y obligaciones con S.R.L. etc.

Las Provisiones para desahucio y despido a los trabajadores se realizó en base a lo determinado en el estudio actuarial de una empresa calificada para el efecto, contablemente se registró una disminución a los valores reportados el año anterior.

Los valores que reportan como Sueldos por Pagar al personal, corresponde a la nómina pendiente de pago del mes de diciembre; el Auditor comprobó que a la fecha estos valores han sido cancelados ya y se encuentra al día de obligaciones con el I.E.S.S.

Existe un saldo en la cuenta por pagar 15% de Participación Legal a los trabajadores que se mantiene desde años anteriores.

DETALLE DE PROVISIONES Y BENEFICIOS SOCIALES AL 31-12-2013

No.	C O N C E P T O	M O N T O
1	PRETAMOS QUIROGRAFARIOS	32,69
2	DECIMO TRCER SUELDO	4.524,12
3	DECIMO CUARTO SUELDO	1.348,60
5	APORTES I.E.S.S.	1.836,48
6	VACACIONES	2.388,46
7	PROSICIÓN PARA DESAHUCIOS	3.133,67
TOTAL GENERAL		\$ 13.264,02

CONCLUSIONES:

- La Auditoría verificó el monto de las provisiones para Beneficio a los Trabajadores; la provisión para desahucios está sustentada con estudio actuarial válido.

RECOMENDACIONES:

- Liquidar conveniente y como corresponda el saldo del "15 % de Utilidades para los trabajadores" reflejado en esta cuenta contable desde años anteriores.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

D.8.- OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

SITUACION:

PASIVOS A LARGO PLAZO

No.	CUENTA CONTABLE	2.013	2.012	DIFERENCIA	%
1	Anticipo de Clientes Varios Proyectos	2.083.987,36	2.566.265,37	- 482.278,01	-18,8%
2	Provisiones varias- Anticipo a Proveedores	98.190,00	178.031,36	- 79.841,36	-44,8%
3	Bco. Pichincha interés y capital	13.851,13	-	13.851,13	-
TOTALES		2.196.028,49	2.744.296,73	- 548.268,24	-20,0%

En relación a los saldos reportados en el balance del año anterior, los Pasivos a Largo Plazo disminuyeron este periodo económico el 20 % y se debe a la contabilización y entrega de viviendas a los clientes del programa Bambú y Monserrat I.

La cuenta por pagar "Anticipo de Clientes Varios Proyectos" al momento reporta el 78,16 % del Activo Total de la Compañía, en estas cuentas se registran por valores recibidos en cada programa o proyecto de vivienda. Contablemente no existe detalle con nombre de cliente, fecha de pago, etc. que cuadre con las cifras que se lleva en el Departamento de Ventas.

No se ha podido obtener detalle del saldo al cierre del año 2.012 (que es saldo inicial 2.013) de la cuenta Provisiones por Anticipos Proveedores; esta cuenta inició con \$ 178.031,36, ha tenido cuatro movimientos durante el año y reporta un saldo de \$ 98.190,00 al cierre del 2.013.

La cuenta Banco Pichincha por intereses y capital se encuentra respaldada con análisis y sustento respectivo.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

CONCLUSIONES:

- Contablemente la cuenta Anticipo de Clientes Varios Proyectos tiene que ser clara, amplia y bien definida, debe tener sustentos suficientes para establecer los montos recibidos por cada cliente cronológicamente.
- La Empresa tiene control en files individuales por cliente, con documento original (convenio y/o contrato) firmado por las partes donde se establece que se tratan de abonos a un programa de vivienda a definir a futuro.

RECOMENDACIONES:

- Establecer y determinar por parte de la Gerencia, compromiso con fecha tope para que entre Contabilidad y Ventas se haga la consolidación de la cuenta "Anticipos recibidos de los Clientes" que en el balance reporta \$ 2.083.987,36.
- Asegurar que el actual método de recepción de recursos de clientes, garantice que desde el inicio estos valores se registren directamente a la cuenta de cada beneficiario.
- Buscar forma de establecer que los abonos recibidos de los clientes son anticipos para planes de vivienda con entrega futura, y no se interprete como ahorros que son regulados por la Superintendencia de Bancos.
- El Auditor considera que no se debe emitir factura por cada rubro o abono que realice el Cliente a los diferentes planes de vivienda existentes, al no grabar las ventas de vivienda con el Impuesto al valor Agregado, estos valores deben contabilizados contra entrega del bien escriturado.
- De existir saldos pagados por clientes no definidos ni identificados, buscar legalmente la forma de comunicar por los medio de comunicación a los beneficiarios, su derecho de apelación y reclamo por sus acreditaciones.

JORGE HERRERA ROSA
AUDITOR EXTERNO

D.9.- PATRIMONIO.**CAPITAL SOCIAL, RESERVAS, UTILIDADES Y PÉRDIDAS ACUMULADAS****SITUACION:**

No.	CUENTA CONTABLE	2.013	2.012	DIFERENCIA	%
1	Capital Social	- 2.000,00	2.000,00	-	-
2	Reserva Legal	- 578,44	- 578,44	-	-
3	Reserva Facultativa y Estatutaria	- 504,99	504,99	-	-
	Total Capital y Reservas	- 3.083,43	3.083,43	-	-
4	- Utilidad / Pérdidas anteriores	86.882,65	40.321,17	46.561,48	115,5%
5	- Utilidad / Pérdidas presente ejercicio	297.747,87	46.561,48	251.186,39	539,5%
6	Efecto Aplicación Niif's	3.369,00	3.369,00	-	-
	Total Pérdidas Acumuladas	387.999,52	90.251,65	297.747,87	329,9%
7	- Patrimonio / Descapitalización	384.916,09	87.168,22	297.747,87	341,6%

No hay variación con los saldos reportados el año anterior de las cuentas Capital Social, Reserva Legal y Reserva Facultativas.

El ejercicio económico 2013 arroja una pérdida por \$ US. 297.747,87; que al sumarse con las pérdidas acumuladas de años anteriores alcanzan a \$ 387.999,52.

El efecto total de la implementación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF S mantiene sin variación el saldo negativo en \$ US 3.369,00.

CONCLUSIONES:

- La Empresa se encuentra totalmente descapitalizada al cierre del periodo 2.013.
- Aún no se ha cumplido con la resolución de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios del 16 de Noviembre del 2.012 que aprobó se capitalice la Empresa; también existe en el mismo sentido una segunda resolución de Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 8 de septiembre del 2.014, tema del cual ha sido comunicado a la Superintendencia de Compañías con fecha 10 de septiembre del 2.014. **ANEXO NO. 4**
- La Compañía tiene un apalancamiento con abonos hechos por sus Clientes de los planes de vivienda, por un total de \$ 2.704.642,80 que equivale al 81,99 % del total de sus Activos. Como contra partida tiene invertido \$ 2.971.733,15 en Proyectos en Construcción, que es el equivalente al 90,51 % del total de su Activo.

RECOMENDACIONES:

- El art. 361 literal 6 de la Ley de Compañías establece como causa de disolución "POR PERIDAS DEL 50 % A MAS DEL CAPITAL SOCIAL O, CUANDO SE TRATE DE COMPAÑÍAS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, ANONIMAS, EN COMANDITA POR ACCIONES Y DE ECONOMÍA MIXTA, POR PÉRDIDA DE LAS RESERVAS Y DE LA MITAD O MAS DEL CAPITAL".
1. Proceder a la Capitalización lo más pronto posible; aprovechar los beneficios que estable la nueva Ley y disposiciones de la Superintendencia de Compañías para realizar incrementos de Capital con procesos simplificados que se realizan en periodos no mayores de cinco días laborables.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

28

D.10.- INGRESOS.

SITUACION:

VENTAS - INGRESOS OPERACIONALES

No.	CUENTA	2.012	2.013	VARACION	%
1	INGRESOS POR VENTAS	357,14	724.934,00	724.576,86	
2	TOTAL COSTOS	-	- 966.771,85	-966.771,85	
	MARGEN DE CONTRIBUCION	357,14	-231.837,85	- 231.480,71	
3	TOTAL GASTOS EJERCICIO	- 47.983,29	-73.289,87	25.306,58	52,7 %
4	PERDIDA DEL EJERCICIO	- 47.626,15	305.127,72	257.501,57	546 %
5	INGRESOS NO OPERACIONES	1.219,17	7.779,85	6.560,68	505 %
6	UTILIDAD (PERDIDA) EJERCICIO	- 46.561,48	- 297.747,87	-251.186,39	539 %

Las Ventas de viviendas se registran contablemente al cierre del mes de diciembre, no obstante que en meses anteriores fueron escrituradas y entregadas viviendas a beneficiarios del Plan Bambú y Monserrat I.

El monto de **venta** contabilizado en el año 2.013 es de \$ 724.934,00, corresponde a un total de 90 viviendas de dos programas habitacionales, ésto significa un promedio de \$ 8.054,82 por vivienda entregada.

El **Costo** Total de las viviendas entregadas es de \$ 966.771,85 que al dividir para el número de viviendas entregadas es de \$ 10.741,91 cada una (margen de contribución negativo, por tanto se obtiene una pérdida de \$ 2.687,09 por cada vivienda vendida, sin tener en cuenta aún los gastos de gestión.

En ingresos no operacionales de este periodo económico fueron cinco veces más a los reportados el año económico.

CONCLUSIONES:

- La Empresa TALLER TRES se esfuerza por mantener vigente los programas de vivienda social que se comprometió años atrás con sus clientes, aún con auto financiamiento y ampliación de plazos de ejecución de los diferentes programas, que a la final encarece el costo del proyecto y que lamentablemente en la mayoría de casos no pueden ser trasladados al cliente.

- Este tipo de negocio de vivienda social, está regulado y limitado por decisiones del Estado con el cumplimiento del pago del bono, determinación de montos y establecimiento de normativas que impiden el ingreso de recursos económicos en las fechas planificadas, lo que afecta directamente al normal funcionamiento de Taller Tres.

RECOMENDACIONES:

- Se debe encontrar otra alternativa de venta de viviendas, que no sea únicamente a través de los planes de vivienda popular direccionados por el Ministerio de la Vivienda, que permita ajustes de precio en función a las variaciones del mercado y competencia.
- Mantener los programas con el MINUVI salvo que los valores del bono calificado sean pagados puntualmente en las fechas establecidas y negociadas, y/o que se acepte el aumento del precio de la vivienda negociada en casos de demora en la cancelación del bono.
- Observar que para registrar una venta como tal, siempre debe existir el principio de entrega del bien y riesgos al beneficiario.
- Las ventas se deben registrar contablemente previa a la escrituración y entrega de la vivienda, con emisión de factura en la fecha real de entrega del inmueble, más únicamente al cierre del periodo económico.

D.12.- GASTOS.-

GASTOS DE OPERACIÓN

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

**GASTOS DE
ADMINISTRACION,
GENERALES Y FINANCIEROS.**

No.	CUENTA CONTABLE	2.013	2.012	DIFERENCIA	%
1	Gastos Administración Personal	30.500,31	29.516,74	983,57	3,3%
2	Gastos Generales	7.951,42	8.434,72	- 483,30	-5,7%
3	Gastos Financieros	2.346,19	2.159,95	186,24	8,6%
4	Impuestos y Contribuciones	10.932,82	340,89	10.591,93	3107,1%
5	Depreciaciones	2.026,23	2.784,21	- 757,98	-27,2%
6	Otros Gastos Operacionales	282,48	496,53	- 214,05	-43,1%
7	Otros gastos Planificación Proyectos	1.705,14	3.031,08	- 1.325,94	-43,7%
8	Gastos no Deducibles	17.545,28	1.219,17	16.326,11	1339,1%
	TOTAL GASTOS EN EL AÑO	73.289,87	47.983,29	25.306,58	52,7%

El presente ejercicio económico reporta un incremento en el nivel de gastos del 52,7 % comparado con el monto reportado el año anterior, esto significa \$ 25.306,35 más de gasto. Al dividir este aumento de gasto contra el número de viviendas entregadas representa \$ 281,18 de incremento por cada vivienda entregada.

El total de Gastos Administrativos son de \$ 38.451,73 de los cuales \$ 30.500,31 está dado por el pago de sueldos a los empleados y beneficios sociales y pago por despido interpestivo; fundamentalmente.

Los Gastos Generales corresponde al 10,84 % del total gastado en el año, siendo el rubro arriendos, honorarios profesionales, mantenimiento de vehículo, teléfono y otros servicios los más importantes.

Los gastos financieros se da por Gastos Bancarios en \$ 1.566,72, otros intereses por \$ 570,91 y gastos y multas por \$ 208,56, montos que están debidamente sustentado y contabilizado.

Dentro de la partida de gastos no deducibles por \$ 17.545,28 se reportan: pago de servicios \$8.656,83, multas \$ 1.502,01, Donaciones \$ 7.252,28 y varios \$ 134,16.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

231

Generalmente, los pagos por gastos se realizan de acuerdo a las normas de contabilidad aplicables en el medio, o sea cumplido el criterio del devengo, se los registra contablemente en el momento que se producen y a valores de mercado.

Se realizan pagos contra presentación de facturas legalmente autorizadas por el S.R.I, y se efectúan retenciones en casi todos los documentos cancelados, por montos y plazos establecidos en el Reglamento respectivo.

La cuenta contable **Gastos no deducibles** este año equivale a (13) trece veces más que las del año anterior, y están relacionados con pagos sin sustento, sin retención correspondiente en compra de bienes y servicios, pago de moras y multas, e intereses. Este rubro resulta significativo con el 23,9 % del total del gasto.

Los pagos de sueldos y salarios del personal que laboran en la Empresa se lo realiza en base a un Rol o Nómina mensual, donde se considera los días trabajados, beneficios legales; al personal se les retiene el aporte personal al IESS y otros descuentos procedentes.

Existe el pago de aportes patronales al I.E.S.S. sobre valores cancelados al personal, también se calcula el impuesto a la renta cuando proceda.

Un rubro importante por el monto incurrido, constituye los Gastos de Impuestos y Contribuciones que por \$ 10.932,82, equivalen al 14,9 % del total de gastos reportado en este ejercicio económico.

CONCLUSIONES:

- El registro y control sobre pagos que efectúa la Empresa, cumplen generalmente con las disposiciones legales.
- Existen soportes suficientes de archivos y documentos en respaldo de las transacciones realizadas.
- El gasto está contabilizado de acuerdo a la naturaleza del pago efectuado.
- Los egresos se soportan con comprobantes de egresos numerados cronológicamente, sin embargo ocasionalmente se realizan con soporte de diarios.

RECOMENDACIONES:

- Los gastos de monto menor que se efectúan por Caja Chica, recomendamos sujetarse siempre a lo establecido en el Art. 36 del Reglamento.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

- Utilizar los formatos de Comprobantes de Egreso únicamente para registro de operaciones de propias de este género utilizando el orden secuencial respectivo, los Comprobantes de Diario deben ser utilizados exclusivamente para movimientos no relacionados a la cuenta Caja – Bancos.

D. 13.- INGRESOS NO OPERACIONALES.-

INGRESOS NO OPERACIONALES

No.	CUENTA CONTABLE	2.013	2.012	DIFERENCIA	%
1	Otros Ingresos	7.357,62	1.064,67	6.292,95	591%
2	Rendimientos financieros	22,23	-	22,23	100%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONES		7.379,85	1.064,67	6.315,18	593%

Este año la Empresa "Taller Tres Cía. Ltda." registra Ingresos no Operacionales que representan 5,93 veces más al generado el año anterior, y estos corresponden a

CONCLUSIONES:

- N/A

RECOMENDACIONES:

- N/A

Atentamente

Jorge Herrera Rosales
Auditor Externo SC.RNAE 624

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

J 33

HERRERA ROSALES JORGE

Auditor Externo Superintendencia de Compañías: SC. RR42-624
Auditor Externo Superintendencia de Bancos: AB-2006-049
C.P.A. Reg. 7224

ASESORIAS - CONTABILIDAD - AUDITORIA - FINANZAS - IMPUESTOS - ADMINISTRACION - MERCADERIA

E. RECOMENDACIONES GENERALES.

- 1.- Las compras que se realizan a proveedores de la Empresa deben ser registradas siempre:
 - a) directamente con débito al Ingreso del Inventario y/o del Proyecto que consume el bien, y
 - b) contra crédito directo a nombre del Proveedor; sin que en este proceso tenga que involucrarse a los Socios y o Administradores de la de la Compañía.

- 2.- Las cuentas contables deben siempre ser conciliadas, esto significa que se realice la descomposición del saldo, con: identificación del beneficiario, fechas de la transacción, monto, referencia de comprobante de sustento; la sumatoria de valores debe ser igual al saldo de la cuenta que refleja el balance. No es análisis de cuenta el historial del libro mayor como justificante.

- 3.- Minimizar el plazo de entrega de las viviendas a los beneficiarios, las demoras trae consigo aumentos de costos y menor utilidad de realización.

El plazo estimado de un proyecto habitacional para que sea rentable está determinado entre doce a diez y ocho meses calendario; sin embargo de la información proporcionada por el Departamento de Planificación de Taller Tres se manejan proyectos que desde su inicio tienen ya más de tres años y pueden llegar hasta cinco, porque lo trabajan como planes de ayuda social.

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

De la Proyección efectuada por el Auditor, en base a Informe firmado y presentado por la Gerencia y del Administrador responsable del Departamento de Planificación de Taller Tres, se concluye que:

1. Total invertido en los proyectos (a la fecha)	\$ 2.971.733,15
2. Estimado por invertir para cumplir 100 %	\$ 2.241.833,00
3. Costo total del Proyecto	\$ 5.213.566,15
4. Precio estimado por venta del proyecto	\$10.370.396,28
5. Margen de Contribución del Proyecto esperado	\$ 5.156.830,13
6. Anticipos recibidos de Clientes	\$ 4.796.732,63
7. Valor por facturar en años siguientes	\$ 5.573.663,65
8. Pérdida Acumulada a la fecha	\$ 387.999,52

4.- Se debe normar como Política de la Compañía que a partir de la fecha, se emitan balances de Situación y Resultados en forma periódica mensual o trimestral, no esperar el cierre del año para analizar los resultados. Se recomienda que por primera vez se obtenga balance acumulado al 30 de septiembre del 2.014; soportes y análisis de cuentas conciliadas en forma trimestral presentados a la Gerencia para conocimiento y aprobación de resultados.

5.- Como Empresa "Taller Tres" debe elaborar cada año económico Plan de Operación Y Presupuestos de Gastos, instrumentos que debe involucrar a la partes de las áreas administrativas responsables de los resultados a obtenerse.

6.- Recomiendo elaborar en forma semanal con proyección mensual y mínimo por un trimestre un Cash Flow, documentos que deben ser revisados y aprobados por el nivel mayor de la Compañía.

7.- Debe existir contrato firmado y legalizado entre los Maestros de Obra y operarios y La Compañía Taller Tres, que garantice cumplimiento de leyes laborales y afiliación al I.E.S.S.

JULIO HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

35

8.- Observar siempre que las Niif's para Pymes, refiere a que los Ingresos de Actividades Ordinarias se reconocen como Ingresos de actividades comerciales cuando los bienes se venden y se transfiere el producto vendido, así se transfiere al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes. De lo contrario aplicar el concepto de Ingresos e Impuestos Diferidos.

9.- Presentar por internet al S.R.I. los reportes de anulación y de facturas caducadas no utilizadas conforme lo establecen las disposiciones pertinentes.

10.- El Acuerdo de Negociación celebrado entre Taller Tres y el Arquitecto Pablo Merchán por la cesión de participaciones, debe ser contabilizada oportunamente.

11.- La Resolución SC.DSC.G. 13.002 está vigente, asesorarse si dentro de la actividad propia de la Compañía, Taller Tres está obligada a su reporte y cumplimiento.

Atentamente,



Jorge Herrera Rosales
AUDITOR EXTERNO C.RNAE 62.

HERRERA ROSALES JORGE

Auditor Externo Superintendencia de Compañías: SC. RNAE-624
Auditor Externo Superintendencia de Bancos: AE-0006-042
C.P.A. Reg. 7224

ASESORIAS - CONTABILIDAD - AUDITORIA - FINANZAS - IMPUESTOS - ADMINISTRACIÓN - MERCADERO

F.- EVALUACION DEL CONTROL INTERNO.

El Control Interno constituye los métodos seguidos por **TALLER TRES CONSTRUCTURA CIA. LTDA.**, para determinar la confiabilidad y exactitud de la información financiera y operacional de la Institución, esto permite establecer si existe una adhesión a la política desarrollada por la Empresa, o si existen debilidades importantes que deben ser informadas.

En mi opinión existen algunos incumplimientos a normas de Control Interno fundamentales; considero que el recorte del personal de empleados en la Compañía fundamentalmente en el área administrativa junto a gran rotación del personal contable, no ha permitido todavía contar con procesos de verificación y evaluación a los resultados reportados. Ejemplo: Emisión de Balances a tiempo, Arqueos de Caja, verificación de saldos, auxiliares, análisis de cuentas, etc.

En este Informe de Auditoría Externa en cada partida contable que integran los estados financieros auditados, emitimos informe y sugerencias de la calidad del Control Interno Administrativo y Contable aplicado por Taller Tres en el periodo económico 2013 que recomendamos observar y mejorar.

La Empresa cumple algunas normas de Control Interno; en las áreas administrativas y contables se nota interés, orden y conocimiento en las personas responsables de las diferentes gestiones de la Compañía, sin embargo debe aumentarse la calidad del control interno con una comunicación constante y con seguimiento de las Políticas y Procedimientos escritos de la Empresa.

Atentamente,



Jorge Herrera Rosales
AUDITOR EXTERNO
Superintendencia de Compañías



ESTADO DE SITUACION ANALITICO

TALLER 3

Fecha :20/03/2013

Desde :01/01/2012 Hasta:31/12/2012

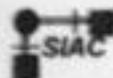
Página 1

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

VALORES 2 1/4

CODIGO	CUENTA CONTABLE				
1	ACTIVOS				3,442,301
11	ACTIVO CORRIENTE				3,400,389.88
1101	DISPONIBLE			8,385.58	
110101	CAJAS		106.42		
110101001	Caja General	1.86			
110101002	Caja Chica Oficina	4.56			
110101003	Caja Chica Tulcan	100.00			
110102	BANCOS LOCALES		4,201.30		
110102001	Banco Pichincha Cta. Cte.	3,956.71			
110102002	Banco Pichincha Cta. Cte.	244.59			
110103	CUENTAS DE AHORRO LOCALES		3,557.84		
110103002	COOPCCP #101301737	1,802.68			
110103003	FONVIDA # 320101012715	1,755.16			
110104	FONDO ROTATIVO		500.00		
110104004	Fondo Rotativo Ivan Romo	500.00			
1102	CUENTAS POR COBRAR			395,080.34	
110201	CUENTAS POR COBRAR		62,350.00		
110201001	Cuentas Por Cobrar Clientes	62,350.00			
110202	CUENTAS INCOBRABLES		-3,543.34		
11020202	Cuentas Incobrables	-3,543.34			
110203	OTRAS CUENTAS POR COBRAR		326,467.60		
110203002	Prestamos Empleados	-699.26			
110203003	Cuentas por Cobrar Fernando Cruz	29,482.82			
110203005	Cuentas por Cobrar Arq. Ramiro	85,441.71			
110203006	Anticipo Proveedores	194,848.72			
110203007	Anticipo Viaticos	765.57			
110203008	Cuentas por Cobrar Empleados	971.37			
110203009	Garantías de Arriendos	0.20			
110203010	Cuentas por Cobrar Sr. Eduardo	3,800.00			
110203011	Cuentas por cobrar Arq. Ivan Romo	249.10			
110203012	Cuentas por Cobrar Sr. Luis	1,680.00			
110203016	Cuentas por Cobrar Sr. Segundo	434.47			
110203017	Cuentas por Cobrar Santiago	4,482.90			
110203020	Anticipos Compra de Terreno	5,000.00			
110205	PAGO IMPUESTOS		9,786.08		
110205006	Anticipos Impuesto Renta Cia.	9,786.08			
1103	PROYECTOS EN			2,996,963.76	
110301	PROYECTO BAMBU		894,568.88		
110301001	Preliminares	304,200.88			
110301002	Equipos	7,400.16			
110301003	Mano de Obra	178,702.36			
110301004	Obras exteriores de urbanizacion	12,500.00			
110301005	Subcontratos Casas	12,500.00			
110301006	Materiales	394,390.90			
110301007	Impuestos	8,955.23			
110301008	Costos Indirectos	103,844.31			
110301009	Gasto Administrativo	116,496.74			
110301010	Gasto de Obra Sueldos	42,909.92			
110301011	Provision Costo de venta	-311,058.00			
110301012	Iva que se Carga al Gasto	23,726.38			
110302	PROYECTO MONSERRAT		630,101.17		
110302001	Preliminares	169,868.83			

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO



ESTADO DE SITUACION ANALITICO

TALLER 3

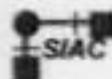
Fecha :20/03/2013

Desde :01/01/2012 Hasta:31/12/2012

Página 2

CODIGO	CUENTA CONTABLE	VALORES		
110302002	Equipos	29,372.41		
110302003	Mano de Obra	140,758.04		
110302004	Obras exteriores de urbanizacion	12,500.00		
110302005	Subcontratos Casas	12,500.00		
110302006	Materiales	272,105.89		
110302007	Impuestos	6,792.20		
110302008	Costos Indirectos	95,065.59		
110302010	Gasto de Obra Sueldo	41,861.51		
110302011	Provision Costo de Venta	-165,504.00		
110302012	Iva que se Carga al Gasto	14,979.70		
110303	PROYECTO VILLAS DEL NORTE		132,850.95	
110303001	Preliminares	27,391.60		
110303003	Mano de Obra	92,690.00		
110303006	Materiales	1,929.79		
110303007	Impuestos	141.50		
110303008	Costos Indirectos	7,435.53		
110303009	Gasto Administrativo	3,229.04		
110303010	Iva que se Carga al Gasto	33.50		
110304	SERVICIOS A TERCEROS		117,012.64	
110304003	GASTOS PLANIFICACION	117,012.64		
110304003002	Legales	2,758.68		
110304003005	Publicidad/Publicaciones	901.60		
110304003006	Planificacion	77,345.22		
110304003007	Otros Gastos	401.76		
110304003008	Gastos sin sustentro GND	25,712.10		
110304003009	Iva que se carga al gasto	4.01		
110304003010	Gasto Administrativo	9,889.27		
110305	PROYECTO EL POBLADO		350,123.92	
110305001	Preliminares	189,056.95		
110305002	Equipos	2,206.00		
110305003	Mano de Obra	20,554.71		
110305006	Materiales	21,897.43		
110305007	Impuestos	286.57		
110305008	Costos Indirectos	15,779.81		
110305009	Gasto administrativo	94,671.34		
110305010	Iva que se Carga al Gasto	3,382.55		
110305011	Gasto de Obra Sueldo	2,288.56		
110307	MONSERRAT II		42,383.03	
110307001	Preliminares	1,648.57		
110307002	Equipos	5,402.50		
110307003	Mano de Obra	8,447.97		
110307006	Materiales	11,615.52		
110307008	Costos Indirectos	8,699.61		
110307009	Gasto administrativo	3,393.46		
110307010	Iva que se Carga al Gasto	1,878.65		
110307011	Gasto de Obra Sueldo	1,296.74		
110308	MIRADOR DEL PARAISO		341,297.03	
110308001	Preliminares	177,853.36		
110308002	Equipos	7,269.08		
110308003	Mano de Obra	40,241.95		
110308006	Materiales	53,744.58		
110308007	Impuestos	335.58		

JORGE HERRERA RIV
AUDITOR EX



ESTADO DE SITUACION ANALITICO

TALLER 3

Fecha :20/03/2013

Desde :01/01/2012 Hasta:31/12/2012

Página 3

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

CODIGO	CUENTA CONTABLE	VALORES	2	3/4
110308008	Costos Indirectos	24,557.45		
110308009	Gasto Administrativo	25,500.39		
110308010	Gasto de Obra Sueldo	5,621.38		
110308011	Iva que se Carga al Gasto	6,163.26		
110309	PLAYA VENTURA		228,574.43	
110309001	Preliminares	1,525.47		
110309003	Mano de Obra	50,265.47		
110309006	Materiales	117,682.82		
110309007	Impuestos	248.00		
110309008	Costos Indirectos	14,667.24		
110309009	Gasto Administrativo	32,227.08		
110309011	Iva que se Carga al Gasto	11,958.35		
110310	AROMO		280,051.66	
110310001	Preliminares	174,684.04		
110310002	Equipos	1,471.00		
110310003	Mano de Obra	21,048.58		
110310006	Materiales	28,445.80		
110310008	Costos Indirectos	11,111.22		
110310009	Gasto Administrativo	10,107.22		
110310010	Iva que se carga al Gasto	5,489.81		
110310011	Gasto de Obra Sueldo	7,694.02		
12	ACTIVO FIJO			41,912.14
1201	ACTIVO FIJO TANGIBLE		58,337.39	
120101	ACTIVO FIJO DEPRECIABLE		58,337.39	
120101001	Instalaciones	687.28		
120101002	Muebles y Enseres	2,106.80		
120101004	Equipos de Computacion	7,603.02		
120101005	Vehiculos	37,188.29		
120101006	Maquinas y Equipos	10,752.00		
1203	DEPRECIACIONES			-16,425.25
120301	DEPRECIACIONES		-16,425.25	
120301001	Deprec. Acumulada Instalaciones	-51.72		
120301002	Depreciacion Acumulada Muebles y	-594.28		
120301004	Deprec. Acumuladas Equipos de	-8,125.77		
120301005	Deprecac. Acumuladas Vehiculos	-8,297.53		
120301006	Deprec. Acumuladas Maquinas y	-3,355.95		
2	PASIVOS			-3,529,470.02
21	PASIVO CORRIENTE			-785,173.29
2101	CUENTAS POR PAGAR			-53,975.48
210101	PROVEEDORES NACIONALES		-31,909.48	
210101001	Proveedores Varios	-31,909.48		
210102	OTRAS CUENTAS POR PAGAR		-22,066.00	
210102004	Ctas por pagar Arq. Romo	-20,111.00		
210102005	Cuentas por pagar a Notarios y	-1,955.00		
2102	CUENTAS POR PAGAR CORTO			-572,584.83
210201	PRESTAMOS TERCEROS		-14,836.74	
210201001	Otras cuentas por pagar	-4,716.49		
210201002	Arq. Ramiro Castro	-9,920.25		
210202	OBLIGACIONES BANCARIAS		-557,948.09	
210202001	Sobregiro Bancario	81.95		
210202002	Deposito Transferencia	-558,030.04		
2103	PRESTAMOS ACCIONISTAS			-34,793.17

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO



ESTADO DE SITUACION ANALITICO

TALLER 3

Fecha :20/03/2013

Desde :01/01/2012 Hasta:31/12/2012

Página 4

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

CODIGO	CUENTA CONTABLE		VALORES	2	4/4
210301	PRESTAMOS ACCIONISTAS		-34,793.17		
210301001	Prestamos por Pagar Pablo	-34,278.00			
210301002	Prestamos por Pagar Fernando	-515.17			
2104	OBLIGACIONES CON			-96,249.80	
210401	INSTITUCIONES FINANCIERAS A			-96,249.80	
210401002	Intereses por Pagar a Corto Plazo	-4,244.75			
210401003	FONDOVIDA	-92,004.85			
2105	OBLIGACIONES CON EL SRI			-1,124.94	
210501	IVA			-371.15	
210501001	Iva 12 % por Ventas	-371.15			
210502	RETENCIONES DE IVA			-426.54	
210502001	IVA por la Prestación de Servicios	-405.28			
210502002	IVA por el Arrendamiento de	-7.83			
210502003	IVA en Otras Compras de Bienes y	-312.30			
210502004	IVA por la Prestacion de Otros	-13.61			
210502005	IVA por la Compra de Bienes 30%	312.48			
210503	RETENCIONES EN LA FUENTE			-327.25	
210503001	Servicios: Honorarios Profesionales	-264.00			
210503004	Servicios: Entre Sociedades 2%	-3.68			
210503006	Servicios: Transporte Privado de	-8.66			
210503007	Transferencia de Bienes Muebles	16.91			
210503009	Arrendamiento: Bienes Inmuebles	-45.22			
210503010	Seguros y reaseguros (sobre el	-0.81			
210503013	Otras Retenciones: Aplicables el	-17.28			
210503014	Otras Retenciones: Aplicables el	-4.53			
2106	SUELDOS Y BENEFICIOS			-26,445.27	
210601	SUELDOS Y BENEFICIOS POR			-26,445.27	
210601001	Sueldos por pagar Personal	-0.23			
210601002	15% Participacion Legal	-9,209.02			
210601003	Decimo Cuarto Sueldo por Pagar	-1,621.39			
210601004	Decimo Tercer Sueldo por Pagar	-1,276.62			
210601005	Aportes IESS Individual por Pagar	-650.09			
210601006	Aportes IESS Patronal por Pagar	-1,908.93			
210601007	Fondo Reserva Legal	-510.15			
210601009	Vacaciones por pagar	-2,388.46			
210601011	Descuento por Asociaciones o	-2,206.38			
210601012	Jubilación Patronal por Pagar	-5,263.00			
210601013	Indemnización por Desahucio por	-1,411.00			
22	PASIVOS A LARGO PLAZO			-2,744,296.73	
2202	PROVISIONES VARIAS			-178,031.36	
220201	PROVISIONES			-178,031.36	
220201002	Provisión por Anticipos a	-178,031.36			
2204	ANTICIPOS CLIENTES			-2,566,265.37	
220401002	ANTICIPOS FACTURACION	-2,566,265.37			
220401002001	ANTICIPOS 001	-595,228.31			
220401002002	ANTICIPOS 002	-371,929.90			
220401002003	ANTICIPOS 003	-19,393.00			
220401002004	ANTICIPOS 005	-322,543.82			
220401002006	ANTICIPOS 007	-149,707.00			
220401002007	ANTICIPOS 008	-557,217.60			
220401002008	ANTICIPOS 009	-42,200.00			
220401002009	ANTICIPOS 010	-508,045.74			

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

TALLER 3 CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

RESUMEN DE COBROS RECIBIDOS POR PARTE DE CLIENTES // POR PROYECTOS

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO
ANEXO No. 3

Rótulos de fila	Nº CASAS	Cuanto de Número de Perquisición	Suma de Precio de Venta Vivienda	Suma de Precio Reajuste a Vivienda	Suma de Precio de Venta Terreno Adicional	Suma de Precio de Venta Perquisición	Suma de Costo de Acomodación Eléctrica	Suma de P.V.P.	Suma de COBROS	Suma de SALDO POR COBRAR INCLUYE TODOS LOS RUBROS
ARLIMO	153	27	2.696.050,00		4.500,00	57.500,00	500,00	2.794.590,00	940.582,46	1.847.697,37
DANIBU	85	44	1.363.247,00	6.643,75	6.070,00	67.000,00	47.700,00	1.493.996,28	1.365.690,61	124.905,67
MIRADOR DEL PARAISO	108	27	1.776.050,00		5.000,00	57.500,00		1.838.500,00	810.054,36	1.028.445,64
MONSERBAT 01	54	33	860.450,00		6.500,00	48.000,00	26.800,00	942.550,00	841.447,94	90.047,91
MONSERBAT 02	44	9	842.650,00			15.350,00		858.000,00	239.954,30	619.505,70
POBLADO	99	8	1.846.200,00			20.000,00		1.866.200,00	464.795,86	1.397.783,07
VILLAS DEL NORTE	41	0	620.000,00					620.000,00	104.267,20	515.732,80
PLAYA VERDEURA	10	0	45.000,00		22.000,00		75.000,00	45.000,00	45.000,00	0,00
Total general	594	148	10.049.597,00	6.643,75	22.000,00	262.250,00	75.000,00	10.370.396,28	4.796.732,53	5.635.240,32


OLEGUITA GUAPIPANA


ARQ. RAMIRO CASTRO

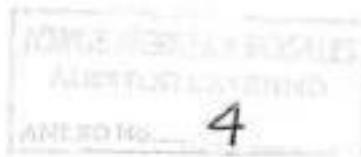


JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO



ALMEIDA GUZMAN & ASOCIADOS
Estudio Jurídico

Quito D.M., 10 de septiembre de 2014



Abogado
Víctor Anchundia Places
Intendente Nacional de Compañías
Superintendencia de Compañías
Guayaquil.-

Señor Intendente:

Nos referimos a su Oficio Circular NºSCV.INC.DNICAL.2014.009 mediante el cual se permite informar a la compañía Taller Tres Constructora Cia. Ltda. que ha incurrido en pérdidas que representan el 50% o más del capital y reserva, razón por la cual esta inmersa en la causal de disolución prevista en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías. Al respecto, nos permitimos informar a la Superintendencia de Compañías que, de conformidad con el Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Socios, de fecha 8 de septiembre de 2014, la compañía va a proceder con un aumento de capital que permita superar la causal prevista en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías; acto societario que se implementará de forma inmediata.

Notificaciones que me correspondan las recibiremos en el Estudio Jurídico Almeida Guzmán & Asociados, ubicadas en la Av. Amazonas N39-61 y Pereira, Edificio Centro Financiero, Piso 5, Oficina 501 de esta ciudad de Quito y/o en el Casillero Judicial 1078 del Palacio de Justicia de Quito.

Atentamente,

Ramiro Castro Orbe
Gerente General
Taller Tres Constructora Cia. Ltda.



TALLER TRES CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

VARIACION DE LOS BALANCES DE SITUACION - AÑO 2.013 VS. 2.012

No.	CUENTA CONTABLE	2.012	2.013	VARIACION	PORCENTAJE
	ACTIVO CORRIENTE	1.400.329,44	1.258.223,83	- 142.105,61	- 4,2%
	ACTIVO DISPONIBLE	8.265,95	5.087,18	- 3.178,77	- 41,1%
1	Caja - Banco	8.265,95	5.087,18	- 3.178,77	- 41,1%
	ACTIVO EXIGIBLE	185.960,34	283.485,82	97.525,48	52,5%
2	Cuentas y Documentos por cobrar Clientes	62.355,00	75.886,82	13.531,82	21,9%
	Anticipos Proveedores	-	240.203,11	240.203,11	-
3	Otros cuentas por cobrar	223.407,50	10.488,81	- 212.918,69	- 95,8%
4	Pago Impuestos Anticipados	9.786,08	17.193,22	7.407,14	75,8%
5	Provisiones Cuentas Incobrables	5.541,54	5.541,54	-	-
	ACTIVO MANEJADO	2.290.363,76	2.871.783,15	581.419,39	25,4%
6	Proyectos en desarrollo:	2.290.363,76	1.723.485,89	- 566.877,87	- 24,7%
6.1	Proyecto Samba	854.508,29	-	- 854.508,29	- 100,0%
6.2	Proyecto Marmel	630.503,17	-	- 630.503,17	- 100,0%
6.3	Proyecto Villa del Norte	172.850,96	134.489,37	- 38.361,59	- 22,2%
6.4	Proyecto El Palmar	290.325,50	423.705,96	133.380,46	45,9%
6.5	Monocanal I	42.363,00	95.817,00	53.454,00	126,2%
6.6	Monocanal del Paraiso	961.297,00	477.890,20	- 483.406,80	- 50,3%
6.7	Plaza Ventana	228.574,43	-	- 228.574,43	- 100,0%
6.8	Ayacucho	260.051,00	587.476,40	327.425,40	125,9%
6.9	Servicios a Terceros	117.002,64	-	- 117.002,64	- 100,0%
	Proyectos terminados	-	1.256.267,46	1.256.267,46	-
	Bancos	-	828.532,08	828.532,08	-
	Monocanal I	-	220.744,33	220.744,33	-
	Plaza Ventana	-	216.000,24	216.000,24	-
	ACTIVO FIJO	81.812,14	27.080,04	- 54.732,10	- 66,9%
	Propiedad Planta y Equipo	58.167,80	45.191,08	- 12.976,72	- 22,3%
7	Instalaciones	887,28	887,28	-	-
8	Muebles y Utensilios	2.330,40	2.330,40	-	-
9	Equipo de Computación	2.405,02	8.187,42	5.782,40	239,6%
10	Veículos	37.585,10	21.429,04	- 16.156,06	- 43,0%
11	Máquinas y Equipo	10.752,00	10.752,00	-	-
12	Disposición Acumulada	16.475,15	16.148,04	- 327,11	- 2,0%
	OTROS ACTIVOS IMPEDIDOS	-	25,00	25,00	-
13	Seguros - Garantías otorgadas	-	25,00	25,00	-
14	Gastos Constitución Cuentas por liquidar	-	-	-	-
	TOTAL DEL ACTIVO	3.462.303,80	3.283.501,67	- 178.802,13	- 5,1%
	PASIVO CORRIENTE	785.133,35	1.472.210,27	687.076,92	87,5%
15	CUENTAS POR PAGAR	53.575,48	80.740,78	27.165,30	50,7%
15.1	Proveedores Nacionales	51.909,48	25.577,84	- 26.331,64	- 50,7%
15.2	Otros Cuentas por pagar CORTO PLAZO	22.080,00	55.162,94	33.082,94	150,3%
16	CUENTAS POR PAGAR CORTO PLAZO	172.144,83	421.087,24	248.942,41	144,6%
16.1	Proveedores de Terceros	14.635,34	14.574,04	- 61,30	- 0,4%
16.2	Obligaciones Bancarias	557.948,09	600.513,20	42.565,11	7,6%
17	PRESTAMOS ACCUMULADOS	14.739,27	-	- 14.739,27	- 100,0%
	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	86.249,80	721.025,58	634.775,78	736,0%
18.1	Préstado - Banco Escayolano de la Vn	82.584,80	721.025,58	638.440,78	773,2%
18.2	Interés por pagar corto plazo	4.244,76	15,78	- 4.228,98	- 99,7%
	OBLIGACIONES CON EL S.R.L.	3.124,94	1.063,24	- 2.061,70	- 66,0%
19.1	IVA	371,35	-	- 371,35	- 100,0%
19.2	Retenciones IVA	426,54	640,33	213,79	50,1%
19.3	Retenciones Sueldo	327,05	422,91	95,86	29,3%
20	SUALOS Y BENEFICIOS POR PAGAR A EMPLEADOS	26.440,27	14.884,18	- 11.556,09	- 43,7%
20.1	Sueldos por pagar al personal	0,20	14.428,75	14.428,55	-
20.2	13.ª Participación Legal	9.206,03	4.651,51	- 4.554,52	- 49,4%
20.3	Otros Beneficios Sociales	17.234,04	10.193,92	- 7.040,12	- 40,8%
20.4	Provisiones Patronales	6.000,00	1.120,07	- 4.879,93	- 81,3%
	PASIVOS A LARGO PLAZO	1.784.298,74	2.198.028,49	413.729,75	23,2%
21	Anticipos de Clientes - varios Proyectos	1.566.263,37	2.083.987,36	517.723,99	33,1%
22	Provisiones FISCAL - Anticipos a Proprietarios	178.035,36	98.170,00	- 79.865,36	- 44,8%
	Reserva Plusvalía Interes y Capital a pagar	-	11.871,13	11.871,13	-
	TOTAL PASIVO	1.529.473,02	3.663.347,76	2.133.874,74	139,6%
	PATRIMONIO	87.148,22	88.916,06	1.767,84	2,0%
23	Capital Social	2.000,00	2.000,00	-	-
24	RESERVAS	5.389,49	1.083,43	- 4.306,06	- 79,9%
27	Reserva Legal	570,44	-	- 570,44	- 100,0%
28	Reserva Facultativa y Estatutaria	504,90	504,90	-	-
29	RESERVAS ACUMULADAS	80.234,15	387.588,22	307.354,07	383,1%
29.1	Resultado Anterior Acumulado al 31.12.2012 PERIOD	63.883,17	90.251,40	26.368,23	41,3%
29.2	Resultado del presente Ejercicio PERIOD	16.350,98	287.336,82	270.985,84	165,7%
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3.462.303,80	3.283.501,67	- 178.802,13	- 5,1%

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO

TALLER TRES CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

VARIACION DE LOS BALANCES DE RESULTADOS AÑO 2.013 VS. 2.012

No.	CUENTA CONTABLE	2.012	2.013	VARIACION	PORCENTAJE
	Total Ingresos del Ejercicio	357,14	724.934,00	724.576,86	-
1	Ventas por Construcciones	-	724.934,00	724.934,00	-
2	Otros Ingresos Relacionados	357,14	-	-	-
	Total Ingresos Operacionales	357,14	724.934,00	724.576,86	-
	COSTO DE VENTAS	-	956.771,85	956.771,85	-
3	Inventario Inicial	-	-	-	-
4	Compras (-)	-	-	-	-
5	Impartaciones (+)	-	-	-	-
6	Disponible para la Venta	-	-	-	-
7	Inventario Final	-	-	-	-
	UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	357,14	- 231.837,85	- 231.194,99	0,00%
	TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	- 47.983,29	- 73.289,87	- 25.306,58	52,74%
8	Gastos Administrativos no al Personal	- 29.516,74	- 30.500,31	- 983,57	3,33%
9	Gastos Generales	- 8.434,72	- 7.951,42	- 483,30	- 5,73%
10	Gastos Financieros	- 2.159,95	- 2.346,19	- 186,24	8,62%
11	Impuestos y Contribuciones	- 340,89	- 10.932,82	- 10.591,93	3107,14%
12	Depreciaciones y Amortizaciones	- 2.784,21	- 2.026,23	- 757,98	- 27,22%
13	Otros Gastos Operacionales	- 496,53	- 282,48	- 214,05	- 43,11%
14	Otros Gastos de Ejecución de proyectos	- 3.031,00	- 1.705,14	- 1.325,86	- 43,74%
15	Gastos no deducibles	- 1.219,17	- 17.545,28	- 16.326,11	1339,12%
	UTILIDAD (-PERDIDA) OPERACIONAL DEL EJERCICIO	- 47.626,15	- 305.127,72	- 257.501,57	540,67%
16	UTILIDAD NO OPERACIONAL	1.064,67	7.379,85	6.315,18	-
	TOTAL UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES	- 46.561,48	- 297.747,87	- 251.186,69	-
17	Participación 15 % Trabajadores	-	-	-	-
	BASE CALCULO IMPUESTO A LA RENTA	- 46.561,48	- 297.747,87	- 251.186,69	-
18	Gastos no deducibles	-	-	-	-
19	UTILIDAD GRUABLE	-	-	-	-
20	24 % IMPUESTO A LA RENTA	-	-	-	-
21	UTILIDAD ANTES DE RESERVAS LEGALES	-	-	-	-
22	RESERVA LEGAL	-	-	-	-
23	CITEBADA CUENTA PARA SOCOS	-	-	-	-

JORGE HERRERA ROSALES

Auditor Externo

JORGE HERRERA ROSALES
AUDITOR EXTERNO