

Ingeniero Comercial .CPA

Manuel Villamarin Zavala

Auditor Independiente- SC- RNAE- 2-298

**INMOBILIARIA CANALES  
ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A.  
INCATEVSA**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**POR EL AÑO TERMINADO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Alborada 12 etapa manzana 24 villa 18

(04 )2233272- celular 0990148777

E-MAIL : estucoa @ Hotmail. es

**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A.INCATEVSA**  
**(Guayaquil – Ecuador)**

**Estados Financieros**  
31 de diciembre del 2017

(Con cifras correspondiente del 2016)

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
<b>SECCION I: INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE</b>	
Dictamen de los auditores independientes	2-3
Balance general	4
Estado de ingresos y gastos	5
Estado de cambios del patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8-14

---

MANUEL VILLAMARIN ZAVALEA  
Ingeniero Comercial-Contador Público  
SC-RNAT-2-298

**SECCION I**  
**INFORME DE AUDITORIA**  
**INDEPENDIENTE**

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Miembros del Directorio  
**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. INCATEVSA**

1. Hemos auditado el balance general adjuntos de **INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. INCATEVSA**, al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados Integrales, de cambios en el patrimonio y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en US Dólares).

### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error, la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, para determinar si los estados financieros se encuentren libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

**Opinión calificada**

4. En nuestra opinión, el balance general adjunto expresa, en todos los aspectos significativos razonablemente la situación financiera de **INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A-INCATEVSA**, al 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados de ingresos y gastos, sus cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

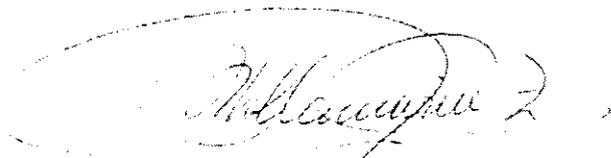
**Párrafo de énfasis**

5. Al 31 de diciembre del 2017, la compañía **INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. INCATEVSA** es propietaria de un bien inmueble ubicado en el 5to.piso del edificio CENTRUM de la ciudad de Guayaquil, situado en la avenida Francisco de Orellana ciudadela Kennedy Norte, cuyo valor nominal en libros a la fecha registra la suma de CIENTO SEIS MIL QUINIENTOS CINCO CON 91/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ( US \$ 106.505.91); propiedad que, en virtud del tiempo transcurrido desde que ocurrió su adquisición, se hace indispensable proceder a efectuar el reajuste al precio actual de mercado, para lo cual la Administración debe contratar a un profesional en la materia que procede a realizar un avalúo del bien.

A la fecha de emisión de este informe, la administración de la compañía **INCATEVSA** certifica mantenerse como propietaria del bien inmueble con el saldo neto registrado al 31 de diciembre del 2017.

**6. OTROS ASUNTOS**

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de **INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A., INCATEVSA**, y de ser necesario para su presentación al Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías y no debe ser utilizado para ningún otro propósito



**ING. MANUEL VILLAMARIN Z.**  
**Auditor Externo SC-RNAE-2-298**

Guayaquil, Septiembre 20 del 2018

**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A.INCATEVSA**

(en dólares de los Estados Unidos de América)

		NOTAS	
<u>Activos</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos corrientes:</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	A	720,00	720,00
<b>Total activos corrientes</b>		<b>720,00</b>	<b>720,00</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades y equipos, netos	B	<u>106.505,91</u>	<u>113.839,67</u>
<b>Total Activos</b>	US\$	<u><u>107.225,91</u></u>	<u><u>114.559,67</u></u>
<b><u>Pasivos y patrimonio</u></b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	C	2.933,96	2.933,96
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	D	-	67.422,49
<b>Total pasivos</b>		<u>2.933,96</u>	<u>70.356,47</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
E			
<b>CAPITAL AUTORIZADO</b>		161.916,00	
Capital Social		80.958,00	80.958,00
Aporte Futura Capitalizacion		67.422,51	
Resultados :			
Resultados Acumulados		(36.754,80)	(31.093,77)
Perdida del ejercicio		(7.333,76)	(5.661,03)
		<u>(44.088,56)</u>	<u>(36.754,80)</u>
<b>Total patrimonio</b>		<u>104.291,95</u>	<u>44.203,20</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	US\$	<u><u>107.225,91</u></u>	<u><u>114.559,67</u></u>



**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A.INCATEVSA**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Año terminado el 31 de diciembre del 2017

(Con cifras correspondiente del 2016)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital	Aporte-Capital	EFECTO NIFF	Resultados acumulados		
				Excedentes Acumulados	Excedente (Deficit) del periodo	Total
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2016	80.958,00		(7.853,97)	(23.239,80)	(5.661,03)	44.203,20
Aporte Futura Capitalizacion.		67.422,50				67.422,50
Transferencia de deficit				(5.661,03)	5.661,03	
Deficit del periodo					(7.333,76)	(7.333,76)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	80.958,00	67.422,50	(7.853,97)	(28.900,83)	(7.333,76)	104.291,94

**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. INCATEVSA**

**Estados de Flujo de Efectivo**

Años terminados el 31 de diciembre del 2017

(Con cifras correspondiente del 2016)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Deficit del periodo		
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>		
Depreciaciones	_____	_____
	_____	_____
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		
Inventarios		
Gastos pagados por anticipados		
Activos por impuestos corrientes		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		
Ingresos diferidos		
Beneficios a empleados		
Fondo mortuono		
Pasivos por impuestos corrientes	_____	_____
	_____	_____
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	US\$ _____	_____
	_____	_____
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Aumento de activos fijos	_____	_____
	_____	_____
Aumento (Disminución) neta del efectivo		
Saldo del Efectivo al inicio del año	_____	_____

## **INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A.INCATEVSA**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

---

#### **1. Información General**

### **INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A.INCATEVSA**

La compañía fue constituida el 08 de mayo del 2000, a la fecha está conformada por empresas de comunicación que operan mediante la concesión de frecuencias a personas naturales o jurídicas, de conformidad con la ley y los canales correspondiente que el reglamento determine para el efecto, tiene como principal objeto social la compra venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles A la fecha la compañía cuenta con un capital de US \$ 80.958,00 bajo la emisión de ochenta mil novecientos cincuenta y ocho acciones ordinarias con un valor nominal de US \$ 1,00 por cada acción respectivamente.

#### **2. Bases de Preparación de los Estados Financieros**

##### **a) Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que son emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, y son similares a sus correspondientes Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF las mismas que incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC, de las cuales se derivan las NEC.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes efectuadas en las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF; sin embargo, para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

##### **b) Bases de Medición**

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos, excepto por las obligaciones por beneficios post-empleo que son valorizados en base a métodos actuariales, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la institución

## **INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. INCATEVSA**

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

---

#### **2.- Bases de Preparación de los Estados Financieros (Continuación)**

##### **c) Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros de **INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. INCATEVSA**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la institución opera (moneda funcional). La moneda funcional de la institución es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

#### **3.- Resumen de Principales Políticas de Contabilidad**

##### **a. Activos Fijos**

Los Activos Fijos se presentan netos de la depreciación acumulada y están contabilizadas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por la depreciación se registra con cargo a las operaciones del periodo y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

<b><u>Cuenta</u></b>	<b><u>Tasa</u></b>
Edificios	5%

##### **b. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar**

Las cuentas por pagar representan obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio los mismos que son reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes con vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, caso contrario serán presentados como pasivos no corrientes.

## INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A.INCATEVSA

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

---

### 3.- Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

#### c. Reconocimiento de Costos y Gastos

Los gastos representan principalmente los costos y gastos de mantenimiento de las instalaciones y gastos administrativos pagados.

#### d. Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requiere que el Directorio realice estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte del Directorio de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

### A.) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
VARIOS	720,00	720,00
Total	<u>720,00</u>	<u>720,00</u>

**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. INCATEVSA**

**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

**A.) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

De acuerdo a lo revisado en la NIC 8 el monto de la corrección de un error que tiene relación con periodos anteriores debería ser reportado ajustando el balance de Cuentas por Cobrar, depurando las cifras con las Cuentas por Pagar del periodo

**B.) Propiedades y equipos, netos**

Un detalle de las propiedades y equipos y su movimiento y por el periodo terminado 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edificios	183.343,99	183.343,99
	-----	-----
Menos: depreciación acumulada	(76.838,08)	(69.504,32)
Total	US\$ <u>106.505,91</u>	<u>113.839,67</u>

**C.) Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar.- CORRIENTE**

Un resumen de las cuentas acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
OTROS PASIVOS. Ant.I.Renta	2.933,96	2.933,98
	-----	-----
Total	US\$ <u>2.933,96</u>	<u>2.933,98</u>

**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. INCATEVSA**

**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

**D).-Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar NO CORRIENTE**

Un resumen de las cuentas acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fideicomiso Mercantil AGD-CFN		27.631,19
CentroRadio y Telv.CRATEL		10.675,69
Asoc.Canales Telev.Ecuador		10.675,69
DORICO S.A.		13.815,60
Otras cuentas por pagar		4.624,32
Total	US\$	67.422,49

E.

Saldo de Cuentas por Pagar al 2016 transferido como Aporte para futura capitalizaciones dispuesto por la administración de la empresa

**PATRIMONIO**

El Patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2017 se presenta de la siguiente manera:

**CAPITAL AUTORIZADO.-** La compañía **INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. ( INCATEVSA)**, al 31 de diciembre del 2017 procedió a regularizar mediante Acta de la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas celebrada el quince de abril del año dos mil dos, en la cual resolvió aumentar el capital autorizado de la compañía en la suma de ciento sesenta y un mil novecientos dieciséis dólares de los Estados Unidos de América ( US \$ 161.916.00 ), aprobado por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución n° 02-G-DIC-0009558 del 16 de DIC. Del 2002.

## INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. INCATEVSA

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ACCIONISTAS</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Fideicomiso Mercantil AGD-CFN no mas impun.	35.981,00	35.981,00
CENTRO DE RADIO Y TELEVISION CRATEL S.A.	13.493,00	13.493,00
ASOC. CANALES DE TELEVISION DEL ECUADOR	13.493,00	13.493,00
DORICO S.A.	17.991,00	17.991,00
<b>Total</b>	<b>US\$ <u>80.958,00</u></b>	<b><u>80.958,00</u></b>

### APORTE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Valores transferidos de la cuenta ACREDITORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE, dispuesto por la administración de la compañía distribuida de la siguiente manera:

<b>Accionistas</b>	<b>2017</b>
Fideicomiso Mercantil AGD-CFN-no mas impunidad	29.665.90
Centro de Radio y Televisión CRATEL S.A.	11.461.83
Dórico S.A.	11.461.83
Asociación Canales de televisión del Ecuador S.A.	<u>14.832.95</u>
	<b>US \$ 67.422.51</b>

## INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S.A. INCATEVSA

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

---

#### Adicionalmente el patrimonio se presenta de la siguiente manera

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efecto NIFF	(7.853,97)	(7.853,97)
Resultado Acumulado	(28.900,83)	(23.239,80)
Resultado Ejercicio	(7.333,76)	(5.661,03)
Total	US\$ <u>(44.088,56)</u>	<u>(36.754,80)</u>

#### OTROS ASPECTOS RELEVANTES

A la fecha la compañía no cuenta con una fuente de Ingreso que pueda cubrir los gastos que genere la actividad de la empresa, viene registrando Pérdidas de Ejercicios anteriores mantiene activo fijo subvaluado

#### ASPECTO FISCALES

De acuerdo a nuestra legislación fiscal, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por la administración tributaria o haya transcurrido el plazo de prescripción. En consecuencia pudieran existir contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no nos resulta posible establecer con criterios racionales con los datos que disponemos

#### EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de este informe (Septiembre 20 del 2018) no existen eventos que en opinión de la administración de la compañía surtan efectos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2017..