



*Econ. S. Paulino Labre A.*

---

PUNTA CABUYA S. A.

-----

INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIERO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

PUNTA CABUYA S. A.

\*\*\*\*\*

INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



*Econ. J. Paulino Labre A.*

CDLA. LA ALBORADA VI ETARA  
MANZANA 607 - SOLAR 9  
TELÉFONO: 2921-235  
CASILLA: 09-01-10485  
GUAYAQUIL - ECUADOR

20 de marzo de 2018

### **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los señores Accionistas de  
Punta Cabuya S. A.  
Guayaquil, Ecuador

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Punta Cabuya S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Punta Cabuya S. A. al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

#### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

#### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea material, ya sea por fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

#### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un Informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que nos proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en funcionamiento y, en base de la evidencia de auditoría obtenida, determinamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Al concluir que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos importantes, así como cualquier deficiencia significativa de control interno identificada durante la realización de la auditoría.

  
Econ. S. Paulino Labre A.  
Reg. Nac. 8538  
SC-RNAE-2 No. 156

PUNTA CABUYA S. A.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
 (Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	531	802
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>531</u>	<u>802</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Muebles y equipos	470	581
Propiedades de inversión (Nota F)	709,577	709,577
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>710,047</u>	<u>710,158</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>710,578</u> =====	<u>710,960</u> =====
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar (Nota G)	706,787	708,968
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>706,787</u>	<u>708,968</u>
PATRIMONIO		
Capital social (Nota H)	4,000	4,000
Reserva legal (Nota I)	400	400
Resultados acumulados (Nota J)	0	4,253
(Pérdida) del ejercicio	<u>(609)</u>	<u>(6,661)</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>3,791</u>	<u>1,992</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>710,578</u> =====	<u>710,960</u> =====

Ver notas a los estados financieros.

PUNTA CABUYA S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	2017	2016
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Otros ingresos	0	250
Gastos Operacionales (Nota K)		
Gastos administrativos	(609)	(3,926)
Gastos financieros	<u>0</u>	<u>(91)</u>
	(609)	(4,017)
(Pérdida) antes de impuesto a la ganancia	(609)	(3,767)
Impuesto a la ganancia (Anticipo mínimo) (Nota M)	<u>(0)</u>	<u>(2,895)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>(609)</u>	<u>(6,662)</u>

Ver notas a los estados financieros.

PUNTA CABUYA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	(Pérdida) del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4,000	400	4,253		(11,108)	(2,455)
Absorción de pérdida					11,108	11,108
Resultado integral del año					(6,661)	(6,661)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	4,000	400	4,253		(6,661)	1,992
Absorción parcial de pérdida			(4,253)		6,661	2,408
Resultado integral del año					(609)	(609)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	4,000	400	0		(609)	3,791

Ver notas a los estados financieros.

PUNTA CABUYA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Resultado integral del año	(609)	(6,661)
Ajustes por partidas que no requirieron uso de efectivo:		
Depreciación	111	527
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución en activos por impuestos corrientes		827
Disminución en cuentas por pagar	(2,181)	(13,784)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(2,679)</u>	<u>(19,091)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Retiro de activos fijos, neto	<u>0</u>	<u>(416)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>0</u>	<u>(416)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		
Absorción de pérdida	<u>2,408</u>	<u>11,108</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u>2,408</u>	<u>11,108</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>		
(Disminución) durante el año	(271)	(8,399)
Saldo al inicio del año	<u>802</u>	<u>9,201</u>
Saldo al final del año	<u>531</u>	<u>802</u>

PUNTA CABUYA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresadas en dólares de los E. U. de A.)

A. INFORMACION GENERAL

Punta Cabuya S. A. (la Compañía) fue constituida el 26 de febrero de 2004 en Guayaquil. Tiene por objeto la construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares para su comercialización y todo lo relacionado con dichas actividades.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fue autorizada el 23 de febrero de 2018 por la Administración de la Compañía.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación, y han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2017, aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Bases de preparación - La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y criterios contables críticos (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

A partir del 1 de enero de 2018 la NIIF 15 tiene vigencia; a partir de enero de 2019 entrará en vigencia la NIIF 16. En los primeros meses del año 2019 se efectuará una revisión total de las NIIF para las PYMES. Desde el 1 de enero de 2021 la NIIF 17 sustituirá a la NIIF 4.

El efectivo y equivalentes al efectivo representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades bancarias.

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar a compañía relacionada, principalmente, las cuales son registradas al costo. La Compañía no considera necesario registrar provisiones con cargo a los resultados del año, para cubrir posibles pérdidas de créditos vencidos.

Los muebles y equipos están contabilizados al costo y se reconocen por su valor razonable. La Administración no ha considerado necesario realizar un avalúo de estos bienes.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las propiedades de inversión son lotes de terrenos mantenidos con la finalidad de vender o construir bienes inmuebles en el futuro, y se reconocen por su valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por una empresa valuadora independiente.

Los años de vida útil estimada y su porcentaje de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Muebles y equipos	10	10

PUNTA CABUYA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

**B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES** (Continuación)

El deterioro de los activos se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un evento pasado, que es probable que se requiera la salida de recursos para cancelar la obligación y cuyo importe puede ser estimado de forma fiable.

Beneficios a los empleados.- La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, y por lo tanto, no provisiona contablemente la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

Los ingresos ordinarios son reconocidos en resultados cuando se realizan.

Los gastos de operaciones se registran por el método de lo devengado, incluyendo los impuestos, contribuciones y otros gastos.

**C. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los factores de riesgos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el mercado de la construcción de bienes inmuebles; por esa razón no existe el riesgo en el negocio de la franja de precios de venta. Es importante señalar que la política es mantener valores imperantes en el mercado de la construcción de propiedades inmobiliarias.

Liquidez.- Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras y tributarias, principalmente, a medida que vencen. El enfoque utilizado para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión o apremio financiero.

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

La Administración efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

Los estimados y criterios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

PUNTA CABUYA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

E. MUEBLES Y EQUIPOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al costo:		
Saldos al inicio del año	1,108	33,566
Retiros	<u>-</u>	<u>(32,458)</u>
Saldos al final del año	<u>1,108</u>	<u>1,108</u>
Depreciación acumulada:		
Saldos al inicio del año	527	32,874
Adiciones	111	527
Retiros	<u>-</u>	<u>(32,874)</u>
Saldos al final del año	<u>638</u>	<u>527</u>
Neto	<u>470</u>	<u>581</u>
	====	====

F. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al costo:		
Saldos al inicio del año	<u>709,577</u>	<u>709,577</u>
Saldos al final del año	<u>709,577</u>	<u>709,577</u>
	=====	=====

G. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Varias	<u>706,787</u>	<u>708,968</u>
	=====	=====

H. CAPITAL SOCIAL

Está representado por 4.000 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal US\$ 1.00 cada una.

PUNTA CABUYA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

I. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

J. RESULTADOS ACUMULADOS

Este rubro se origina en la aplicación de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, y que incluye:

Reserva facultativa - El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc..

K. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza, son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios profesionales	0	(2,432)
Suministros y materiales	(36)	0
Impuestos y contribuciones	(242)	(1,169)
Seguros	(220)	(214)
Depreciación	(111)	(111)
Gastos financieros	<u>0</u>	<u>(91)</u>
	<u>(609)</u>	<u>(4,017)</u>

L. PERDIDAS ACUMULADAS

Según el artículo # 361 de la Ley de Compañías, cuando las pérdidas sean del 50% o más del capital social y reservas, la Compañía entrará en disolución, si los socios no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir su objeto.

De acuerdo con las leyes tributarias, su amortización se efectuará dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable determinada en el respectivo ejercicio.

PUNTA CABUYA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

M. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 22% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 12% en el caso de que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, dicha Ley establece calcular y efectuar el pago de un anticipo mínimo por concepto de impuesto a la renta, el cual, si es mayor que el valor del impuesto a la renta causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta. En noviembre de 2017, el Gobierno Nacional decretó una rebaja del 40% del saldo por pagar del anticipo de impuesto a la renta.

A la fecha, la entidad tributaria no ha realizado la inspección contable correspondiente.

N. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000532, publicada en el Sexto Suplemento del Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016 mediante la cual se incluyen reformas relacionadas con las normas técnicas para la aplicación del régimen de Precios de Transferencia, para los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 3,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 15,000,000.

O. HECHOS POSTERIORES DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (20 de marzo de 2018), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

---