

CONSULGLOBAL
AUDITORES & CONSULTORES

LUGOVESA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

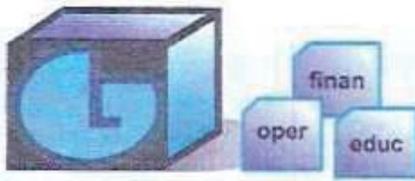
Lorenzo de Garaycoa N. 821 / Víctor Manuel Rendón y Av. 9 de Oct, 2do. Piso Of. 210
Teléfonos: 042 306438 - 042 302324 - Email: consulglob@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

LUGOVESA S.A.

ÍNDICE

Páginas N°

| | |
|---|---------|
| Informe de los Auditores Independientes | 2 – 6 |
| Estado de Situación Financiera | 7 |
| Estado de Resultado Integral | 8 |
| Estado de Cambios en el Patrimonio | 9 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 10 – 11 |
| Notas a los Estados Financieros | 12 – 27 |



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
LUGOVESA S.A.

OPINION

- 1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **LUGOVESA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información financiera explicativa (expresados en US. dólares).
- 2.- En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **LUGOVESA S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y disposiciones legales vigentes en la República del Ecuador.

FUNDAMENTO DE LA OPINION

- 3.- 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 de nuestro informe". Somos auditores independientes de **LUGOVESA S. A.**, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para profesionales de la contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

ASUNTOS DE ENFASIS

- 4.- Los estados financieros de LUGOVESA S.A., al 31 de diciembre del 2016 fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 31 de octubre del 2017.
- 5.- Con fecha 27 de enero del 2016, la compañía LUGOVESA S. A. remite a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador (Dirección Nacional de Prevención de Lavados de Activos) la contestación al oficio No. SCVS-DNPLA-16-00150-0001644 recibido con fecha 21 de enero del 2016 en donde señala los argumentos en que solicita a esta entidad de control a desafectar el certificado de cumplimiento según lo establecido en el artículo 3 de la Ley de Prevención Detección y Erradicación del delito de Lavados de Activos y Financiamiento de Delitos para el cual con fecha 6 de Octubre 2016 entrega a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador (Dirección Nacional de Prevención de Lavados de Activos) la declaración juramentada realizada en la Notaria cuadragésima séptima del Cantón Guayaquil.
- 6.- Con fecha 18 de abril del 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador (Dirección Nacional de Prevención de Lavados de Activos) mediante oficio No. SCVS-DNPLA-2018-00033167-0 con fecha 18 de abril de 2018, en atención a la comunicación ingresada por parte de LUGOVESA S. A. correspondiente al trámite No. 25473-0041-18, indicó lo siguiente:

“El 6 de octubre de 2016 la compañía presentó a la Unidad de Análisis Financiero una declaración juramentada en la que indica que no se dedica de manera habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y construcción; y adjuntó copia simple de dicha declaración juramentada, por lo cual comunico lo siguiente:

a) La Resolución No. UAF-DG-2012-0106 publicada en el Registro Oficial No.923 de fecha 1 de abril de 2013, fue derogada por lo que no aplica la entrega de una declaración juramentada.

b) Con el fin de verificar las actividades que desarrolla su representada, deberá remitir copia de las facturas, con los respectivos mayores y/o auxiliares contables de las cuentas de ingresos correspondientes a los últimos cuatro meses”.

- 7.- Con fecha 19 de abril del 2018, LUGOVESA S. A., procede a dar contestación al oficio No. SCVS-DNPLA-2018-00033167-0, (ref. tramite No. 25473-0041-18), adjuntando para el efecto copias de las facturas, con los respectivos mayores y/o auxiliares contables de las cuentas de ingresos correspondientes a los cuatro últimos meses.

- 8.- Hasta la fecha de emisión de este informe se mantiene pendiente de resolución el trámite No. 25473-0041-18, presentado a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador (Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos) por parte de LUGOVESA S. A.
- 9.- Como está indicado en la Nota D, de este informe, LUGOVESA S. A. al 31 de diciembre del 2017 y 2016 registra transacciones con compañías y partes relacionadas.

Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

- 10.- La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las normas y prácticas contables ecuatorianas, así como del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales; debido a fraude o error.
- 11.- En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía para continuar operando como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la entidad y utilizando las bases contables aplicables a una empresa en funcionamiento, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

La administración y los encargados de gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

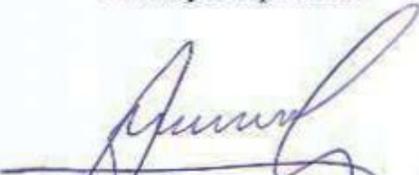
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros.

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

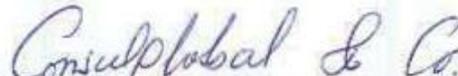
- 13.- Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; también:
- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar actos de 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 adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
 - Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
 - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
 - Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
 - Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- 14.- Nuestra opinión conjuntamente con los anexos, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de LUGOVESA S.A. como sujeto pasivo y agente de retención y percepción del ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2017 se emiten por separados.



CPA, Sixto Ronquillo Briones, Msc.
Socio-Representante Legal
RNCPA No. 18.154



Consulglobal, Auditores & Consultores S.A.
No. SCVS - RNAE- 1016

Guayaquil – Ecuador

Agosto 20, 2018

LUGOVESA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(expresado en dólares)

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|--------------|---------------------|------------------|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | | 272 | 2.669 |
| Activos por impuestos corrientes | | 1.626 | 823 |
| Cuentas por cobrar relacionados | G | 187.772 | 57.421 |
| Anticipo a proveedores | | 7.805 | 713 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | | \$ 197.476 | 61.626 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Propiedad, planta y equipo | H | 1.034.116 | 243.623 |
| Documentos por cobrar no corriente | I | 392.219 | 306.171 |
| Cuentas por cobrar relacionados | G | 94.237 | 89.236 |
| Inversiones a largo plazo | J | 3.060.481 | 3.254.925 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | | 4.581.053 | 3.893.955 |
| TOTAL ACTIVOS | | \$ 4.778.529 | 3.955.581 |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | | |
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Cuentas y documentos por pagar | | 26.244 | 10.266 |
| Obligaciones con instituciones financieras | K | 38.282 | 18.340 |
| Obligaciones Tributarias | L | 64.427 | 29.631 |
| Obligaciones Laborales | M | 118.054 | 21.970 |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | | \$ 247.006 | 80.207 |
| PASIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Cuentas y documentos por pagar a largo plazo | N | 2.581.127 | 2.379.467 |
| Obligaciones instituciones financieras largo plazo | K | 59.054 | - |
| Cuentas por pagar relacionadas | G | 73.339 | 265.782 |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | | 2.713.520 | 2.645.249 |
| TOTAL PASIVOS | | \$ 2.960.526 | 2.725.457 |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital social | | 800 | 800 |
| Reserva legal | Ñ | 400 | 400 |
| Otros resultados integrales acumulados | | 787.981 | 787.981 |
| Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores | Ñ | 440.943 | 364.322 |
| Utilidad (Pérdida) del ejercicio | | 587.879 | 76.621 |
| TOTAL PATRIMONIO | | \$ 1.818.003 | 1.230.124 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | \$ 4.778.529 | 3.955.581 |


DEL HIERRO JAIMÉ ESTEBAN
 Representante Legal
 CL:09146772795


LABRE LOPEZ BLANCA ISABEL
 Contador
 CL: 0915393979001

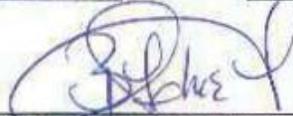
Ver notas a los estados financieros

LUGOVESA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (expresado en dolares)

| | <u>Notas</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|--------------|-------------------|----------------|
| INGRESOS | O | 865.785 | 210.485 |
| GASTOS | P | -103.240 | -92.252 |
| UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES | | <u>762.544</u> | <u>118.233</u> |
| (-) 15% Participacion a Trabajadores | Q | -114.382 | -17.735 |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | | 648.163 | 100.498 |
| (-) 22% Impuesto a la Renta | Q | -60.284 | -23.877 |
| UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO | | <u>\$ 587.879</u> | <u>76.621</u> |
| UTILIDAD BASICA POR ACCION | Ñ | <u>734,85</u> | <u>95,78</u> |


 DEL HIERRO JAIME ESTEBAN
 Representante Legal
 CL:09146772795

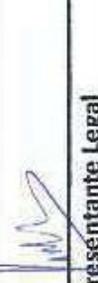

 LABRE LOPEZ BLANCA ISABEL
 Contador
 CL: 0915393979001

Ver notas a los estados financieros

LUGOVESA S.A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
 (Expresado en Dólares)

| DETALLE DE CUENTAS | CAPITAL SOCIAL | RESERVAS | | | RESULTADOS ACUMULADOS | | GANANCIA NETA DEL PERIODO | TOTAL PATRIMONIO |
|---|----------------|---------------|-----------------------------------|---|-----------------------|------------|---------------------------|------------------|
| | | RESERVA LEGAL | RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA | RESULTADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE NIIF | GANANCIAS ACUMULADAS | | | |
| SALDO AL FINAL DEL PERIODO 31/12/2017 | 800,00 | 400,00 | - | 787.981,00 | 440.943,00 | 587.879,00 | 1.818.003,00 | |
| SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR 31/12/2016 | 800,00 | 400,00 | - | 787.981,00 | 364.322,00 | 76.621,00 | 1.230.124,00 | |
| CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO: | - | - | - | - | 76.621,00 | 511.258,00 | 587.879,00 | |
| Transferencias a resultados acumulados | | | | | 76.621,00 | 76.621,00 | - | |
| Resultado Integral Total del Año (Ganancia o Perdida del Ejercicio) | | | | | | 587.879,00 | 587.879,00 | |


Contador
 LABRE LOPEZ BLANCA ISABEL
 C.I.:0915393979001


Representante Legal
 DEL HIERRO TALBOT JAIME ESTEBAN
 C.I.: 09146772795

LUGOVESA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(expresado en dolares)**

| | 2017 | 2016 |
|---|-----------------|----------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u> | | |
| Efectivo recibido de clientes | \$ 865.477 | 180.485 |
| Efectivo pagado a proveedores | -82.710 | -189.838 |
| Otros pagos | <u>-7.223</u> | <u>-546</u> |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de operacion | <u>775.544</u> | <u>-9.899</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u> | | |
| Efectivo pagado por compra de activos fijos | -803.800 | -30.145 |
| Efectivo recibido/pagado por inversiones en fideicomiso | <u>108.396</u> | <u>6.385</u> |
| Efectivo neto utilizado o provisto por actividades de inversión | <u>-695.404</u> | <u>-23.760</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u> | | |
| Préstamo pagado/recibido de relacionadas | -379.171 | -3.179 |
| Préstamo recibidos de terceros | 217.638 | 25.289 |
| Préstamo recibido/pagado a instituciones financieras | <u>78.996</u> | <u>8.258</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | <u>-82.537</u> | <u>30.368</u> |
| Aumento (Disminucion) neto del efectivo: | -2.397 | -3.291 |
| Equivalente de efectivo al inicio del año | <u>2.669</u> | <u>5.960</u> |
| Equivalente de efectivo al final del año | <u>272</u> | <u>2.669</u> |


DEL HIERRO JAIME ESTEBAN
Representante Legal
CI:09146772795

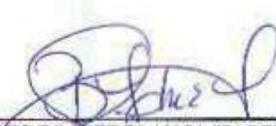

LABRE LOPEZ BLANCA ISABEL
Contador
CI: 0915393979001

LUGOVESA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(expresado en dolares)

| | 2.017 | 2.016 |
|---|----------------|----------------|
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 587.879 | 76.621 |
| AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA; DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Impuesto a la renta y participación de trabajadores | 174.666 | 41.612 |
| Provisiones | 0 | -30.000 |
| Depreciación | 13.307 | 15.659 |
| Jubilación Patronal | 495 | 499 |
| (Aumento) Disminucion en: | | |
| Activos por impuestos corrientes | -803 | 222 |
| Otras cuentas por cobrar | 0 | -7.606 |
| Aumento (Disminucion) en: | | |
| Pasivos financieros | - | -5.103 |
| Otra obligaciones corrientes | - | -86.704 |
| Beneficios a empleados | - | -15.099 |
| Total ajustes | <u>187.665</u> | <u>-86.520</u> |
| EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | <u>775.544</u> | <u>-9.899</u> |


DEL HIERRO JAIME ESTEBAN
Representante Legal
CL:09146772795


LABRE LOPEZ BLANCA ISABEL
Contador
CL: 0915393979001