Econ. Mary M. Anchundia Reyes
Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA – ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:

COMPAÑÍA:
BUZIOS S.A.

POR LOS AÑOS TERMINADOS

AL 31 DE DICIEMBRE 2017 Y 2016

EXAMINADO POR:
ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC – RNAE No. 626

CONTENIDO:

- ***INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.***

- ***ESTADOS FINANCIEROS:***

  - ✓ *Estado de Situación Financiera.*
  - ✓ *Estado de Resultado Integral.*
  - ✓ *Estado de Cambios en el Patrimonio.*
  - ✓ *Estado de Flujo de Efectivo.*

- ***NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:*** **Páginas:**

1. *Identificación y objeto de la compañía.....12*
2. *Bases para la elaboración de estados financieros y principales políticas contables aplicadas.....12*
3. *Efectivo y equivalentes al efectivo..... 15*
4. *Otros activos financieros corrientes..... 15*
5. *Cuentas y documentos por cobrar clientes.....16*
6. *Inventarios 16*
7. *Activos por impuestos corrientes 17*
8. *Servicios y otros pagos anticipados.....17*
9. *Propiedades, planta y equipo.....18*
10. *Cuentas y documentos por pagar proveedores.....20*
11. *Obligaciones con el IESS y empleados por pagar.....20*
12. *Préstamos de accionistas por pagar.....21*
13. *Anticipos recibidos.....21*
14. *Otros pasivos corrientes.....22*
15. *Capital social.....23*
16. *Reserva Legal 23*
17. *Ganancias acumuladas.....24*

18. Ventas netas y otros ingresos.....24
19. Costo de venta.....25
20. Gastos operacionales.....25
21. Reformas Tributarias.....26
22. Eventos subsecuentes.....27

ESPACIO EN BLANCO

Econ. Mary M. Anchundia Reyes
Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA EXAMINADO POR EL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de:
BUZIOS S.A.

1. ***Opinión:***

Hemos auditado los estados financieros de la compañía ***BUZIOS S.A.,*** *que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2016, fueron examinados por nuestra firma auditora, cuyo informe de fecha 08 de mayo de 2017 fue emitido sin salvedades.*

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la compañía ***BUZIOS S.A.,*** *al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).*

2. ***Fundamentos 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 de nuestro informe.

Somos independientes de la compañía ***BUZIOS S.A.,*** *de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.*

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. ***Responsabilidades de la administración 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 (NIIF para Pymes) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en funcionamiento utilizando dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones.

La dirección de la compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la compañía.

4. ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Dentro del cumplimiento de nuestro trabajo y de conformidad con las normas internacionales de auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional, tomando en consideración la aplicación del escepticismo profesional que debe cumplir el auditor.

Obtenemos información sobre el control interno importante para cumplir con el encargo de auditoría, con el fin de aplicar procedimientos de auditoría adecuados a la situación presentada y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

Evaluamos la aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables reveladas en los estados financieros presentados por la administración.

Evaluamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, situación que debemos revelar en nuestro informe de auditoría.

Informamos a la administración de la compañía los hallazgos significativos así como cualquier deficiencia importante del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

5. ***Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:***

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación e informe con relación a actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades si se llegaren a detectar en el desarrollo de nuestro encargo de auditoría y que ha sido requerido en el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el registro oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016 correspondientes a la compañía ***BUZIOS S.A.,*** *por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017, serán emitidos por separado.*

Manta - Manabí - Ecuador, mayo 23 de 2018

ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

No. de Registro de la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE No. 626

BUZIOS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	NOTAS	31-Dic 2017	31-Dic 2016
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	53.036	112.239
Otros activos financieros corrientes	4	380.287	363.000
Cuentas y documentos por cobrar clientes	5	146.758	146.758
Inventarios	6	1.581.204	1.562.439
Activos por impuestos corrientes	7	354	-
Servicios y otros pagos anticipados	8	146.590	148.649
Otros activos corrientes		3.448	3.448
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		**2.311.677**	**2.336.533**
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	9		
Terrenos		1.022.129	1.022.129
Maquinarias y equipos		25.256	25.256
Muebles y enseres		258	258
Equipos de computación y software		978	978
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		**1.048.620**	**1.048.620**
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**1.048.620**	**1.048.620**
TOTAL DE ACTIVO		**3.360.298**	**3.385.154**

Las notas explicativas 3 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

Arq. Elsa Ximena Del Castillo Borja
GERENTE GENERAL

Ing. Iván Dianer Moreira Cedeño
CONTADOR GENERAL

BUZIOS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	NOTAS	31-Dic 2017	31-Dic 2016
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar proveedores	10	402.929	402.937
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar	11	21.887	66.127
Obligaciones con la administración tributaria		-	63.448
Préstamos de accionistas por pagar	12	377.312	377.312
Anticipos recibidos	13	1.707.844	1.674.844
Otros pasivos corrientes	14	161.756	111.916
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**2.671.727**	**2.696.583**
TOTAL DE PASIVO		**2.671.727**	**2.696.583**
PATRIMONIO			
Capital social	15	800	800
Reserva Legal	16	21.906	-
Ganancias acumuladas	17	665.865	468.712
Ganancia neta del período		-	219.058
TOTAL DE PATRIMONIO		**688.570**	**688.570**
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		**3.360.298**	**3.385.154**

Las notas explicativas 10 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

Arq. Elsa Ximena Del Castillo Borja
GERENTE GENERAL

Ing. Iván Dianer Moreira Cedeño
CONTADOR GENERAL

BUZIOS S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	NOTAS	31-Dic 2017	31-Dic 2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	18	-	1.970.213
(-) Costo de venta y producción	19	(3.074)	(1.613.774)
GANANCIA BRUTA		**(3.074)**	**356.440**
(-) GASTOS OPERACIONALES:	20		
Administración		(13.976)	(18.476)
Financieros		(23)	(196)
No deducibles		(630)	(5.610)
GANANCIA EN OPERACIÓN		**(17.704)**	**332.158**
INGRESOS NO OPERACIONALES			
(+) Otros ingresos	18	17.704	108
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		-	**332.266**
(-) 15% participación trabajadores		-	(49.840)
GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES		-	**282.426**
(+) Gastos no deducibles		-	5.610
GANANCIA GRAVABLE		-	**288.036**
(-) 22% Impuesto a la renta		-	(63.368)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		-	**219.058**

Las notas explicativas 18 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

Arq. Elsa Ximena Del Castillo Borja
GERENTE GENERAL

Ing. Iván Dianer Moreira Cedeño
CONTADOR GENERAL

BUZIOS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERÍODO	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	**800**	**-**	**-**	**468.712**	**469.512**
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:					
Transferencia ganancia del 2015	-	-	468.712	(468.712)	-
Ganancia neta del período	-	-	-	219.058	219.058
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	**800**	**-**	**468.712**	**219.058**	**688.570**
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:					
Transferencia ganancia del 2016	-	-	219.058	(219.058)	-
Reserva Legal 2016	-	21.906	(21.906)	-	-
Ganancia neta del período	-	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	**800**	**21.906**	**665.865**	**-**	**688.570**

Las notas explicativas 15 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

Arq. Elsa Ximena Del Castillo Borja
GERENTE GENERAL

Ing. Iván Dianer Moreira Cedeño
CONTADOR GENERAL

BUZIOS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	31-Dic 2017	31-Dic 2016
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(41.917)**	**12.213**
Clases de cobros por actividades de operación	**100.190**	**355.136**
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	355.136
(+) Otros cobros por actividades de operación	100.190	-
Clases de pagos por actividades de operación	**(142.107)**	**(264.550)**
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(34.395)	(83.255)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(44.241)	(70.236)
(-) Otros pagos por actividades de operación	(63.471)	(111.059)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(78.372)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(17.287)**	**(363.000)**
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(17.287)	(363.000)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**(59.203)**	**(350.787)**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	112.239	463.026
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**53.036**	**112.239**

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**-**	**332.266**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	**-**	**(113.208)**
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-	(63.368)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	-	(49.840)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	**(41.917)**	**(206.845)**
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-	(73.989)
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(354)	(3.190)
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	2.058	4.368
(+/-) (Incremento) disminución en inventarios	(18.765)	1.537.766
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(8)	(3.771)
(+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	49.840	(78.176)
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	(44.241)	(53.994)
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	33.001	(1.541.088)
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	(63.448)	5.231
FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(41.916,78)**	**12.213**

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

Arq. Elsa Ximena Del Castillo Borja
GERENTE GENERAL

Ing. Iván Dianer Moreira Cedeño
CONTADOR GENERAL

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

*La compañía **BUZIOS S.A.**, fue constituida mediante escritura pública el 15 de junio de 2011 ante el Notario Cuarto del cantón Manta e inscrita en el Registro Mercantil mediante registro No. 695 y repertorio No. 1495 el 06 de julio de 2011, para dar cumplimiento a la resolución No. SC.DIC.P.11.00341 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Además, cuenta con expediente societario No. 139805.*

El representante legal de la compañía es la Arq. Elsa Ximena Del Castillo Borja, con un período de duración de 5 años, contados a partir del 09 de junio de 2017, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Manta.

Su domicilio tributario se encuentra ubicado en la avenida 12 No.1810 entre calle 18 y 19 barrio Córdova. Su Registro Único de Contribuyente es el 1391785577001.

Sus actividades económicas son: compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, construcción de edificios.

2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la compañía en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

a. Preparación de los estados financieros. -

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

b. Moneda funcional. -

Las cifras presentadas por la compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

c. *Efectivo y equivalentes. -*

Se considera efectivo, al dinero físico, así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

d. *Propiedades, planta y equipo. -*

Se registran al valor de adquisición según corresponda, las adiciones significativas son activadas de acuerdo a las políticas de la compañía, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones o renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conformen se incurren.

Las ganancias o pérdidas resultantes de ventas o retiros de las propiedades, planta y equipo se incluyen en los resultados del año en que se realizan.

La depreciación de los elementos de propiedades, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades, planta y equipo. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

e. *Beneficios a empleados. -*

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

La empresa reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el período sobre el que se informa.

La empresa y los empleados tienen la obligación de efectuar los pagos de sus aportes como resultado de la prestación de los servicios concedidos por el Instituto de Seguridad Social del Ecuador.

f. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.-

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

g. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias. -

La compañía reconoce ingresos operacionales por la venta de bienes inmuebles (departamentos), cuando se entrega el bien y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta, cobrados por cuenta del gobierno.

h. Reconocimientos de gastos. -

Los gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la compañía. Los gastos administrativos, de ventas, financieros y otros gastos son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

i. Impuesto a la renta. -

Comprende al impuesto que se determina sobre la ganancia gravable del año, según disposiciones tributarias legalmente establecidas.

ESPACIO EN BLANCO

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO. -

La cuenta efectivo y equivalentes al efectivo a diciembre 31 de 2017 y 2016 presentan los siguientes valores contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
Caja general	5.016	5.186
Banco Internacional Cta. Cte. # 7100605863	35.557	97.053
Banco Internacional Cta. Aho # 710079417	12.463	10.000
TOTAL	**53.036**	**112.239**

Representan fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata que la compañía mantiene en caja general y cuentas bancarias locales (corrientes y de ahorro). Recaudaciones destinadas para cumplir con sus obligaciones corrientes.

4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.-

Representa a certificado de depósito a plazo No 700109249 en institución financiera local. El saldo contable de la cuenta de otros activos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

DESCRIPCIÓN	PLAZO (días)	Vigencia		%	VALORES US$	
		Desde	Hasta		31/12/2017	31/12/2016
Banco Internacional	121	2/10/2017	31/1/2018	4,1	380.287	363.000
TOTAL					380.287	363.000

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES. -

A diciembre 31 de 2017 y 2016 las cuentas y documentos por cobrar clientes están conformados por:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
Cuentas y documentos por cobrar clientes No relacionados		
Cormylo William Wayne	79	79
Flores Cerda Myriam Marian de Jesús	-	-
ORONGO CÍA. LTDA.	10.000	10.000
Puente Cevallos Germán Mauricio	12.600	12.600
Briones Barreto Mélida Yolanda	5.339	5.339
Del Castillo Carrillo David	8.571	8.571
HAMZACORP S.A.	110.000	110.000
Aguiar Falcon Roberto Rodrigo Washington	170	170
TOTAL	**146.758**	**146.758**

Deudas exigibles por cobrar a clientes no relacionados locales debidamente facturados de años anteriores, originados por la adquisición de departamentos en el edificio "BUZIOS" ubicado en la vía a Barbasquillo del cantón Manta.

6. INVENTARIOS. -

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los saldos contables que presenta la cuenta inventarios, son los siguientes:

DESCRIPCIÓN		VALORES US$	
		31/12/2017	31/12/2016
Inventario de obras en construcción	a)	1.563.869	1.545.103
Inventario de suministros y materiales	a)	17.291	17.291
Inventario de herramientas		45	45
TOTAL		**1.581.204**	**1.562.439**

a) *Valores contables originados por aquellos costos (bienes y servicios) requeridos y utilizados para la construcción de departamentos en el edificio "BUZIOS" ubicado en la vía a Barbasquillo del cantón Manta. Reconocidos a resultados en el momento que se reconozca el respectivo ingreso con su debida facturación.*

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

El grupo de activos por impuestos corrientes, por clasificación principal, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
Retención en la fuente	354	-
TOTAL	354	-

Créditos tributarios favorables para la compañía originado por rendimientos financieros, que se pueden compensar en la declaración anual del Impuesto a la Renta de Sociedades.

8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS. -

Su saldo lo conforman las siguientes cuentas contables:

DESCRIPCIÓN		VALORES US$	
		31/12/2017	31/12/2016
Seguros pagados por anticipos		-	15.992
Anticipos a proveedores locales	a)	146.590	132.656
TOTAL		146.590	148.649

a) *Saldo de años anteriores y del presente ejercicio económico, entregados en calidad de anticipos a proveedores locales por la adquisición de suministros, materiales, servicios eléctricos, de gasfitería, mano de obra, servicios profesionales y demás servicios prestados, utilizados y necesarios para la construcción de los departamentos en el edificio "BUZIOS". Reconocidos a cuentas de resultados mediante la facturación respectiva.*

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. -

Las propiedades, planta y equipo de la compañía ***BUZIOS S.A.,*** *han sido valorizados al costo de adquisición de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigentes.*

La compañía en el ejercicio económico auditado no ha procedido a realizar las depreciaciones de las propiedades, planta y equipo.

(Ver cuadro de movimiento de propiedades, planta y equipo).

ESPACIO EN BLANCO

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. - (Continuación)

BUZIOS S.A.
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Descripción	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo al 31/12/2017	% DEPREC.
COSTO					
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	1.022.129,04	-	-	1.022.129,04	
DEPRECIABLES					
Maquinarias y equipos	25.255,91	-	-	25.255,91	10
Muebles y enseres	257,70	-	-	257,70	10
Equipos de computación	977,68	-	-	977,68	33
TOTAL PROPIEDADES	**1.048.620,33**	**-**	**-**	**1.048.620,33**	

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES. -

A diciembre 31 de 2017 y 2016, las cuentas y documentos por pagar proveedores lo conforman las siguientes cuentas:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
Cuentas y documentos por pagar proveedores		
Proveedores no relacionados		
AR+V Arquitectos CÍA. LTDA.	23.438	23.438
Herrera Menéndez Jorge Javier	995	995
Moreira Cedeño Dianer Iván	276	664
Generali del Ecuador Compañía de Seguros S.A.	10.441	10.441
LMM S.A.	318.000	318.000
Proveedores varios	4.391	4.011
Proveedores relacionados		
Constructora del Castillo Borja S.A.	45.388	45.388
TOTAL	**402.929**	**402.937**

Corresponden a deudas exigibles por liquidar de años anteriores y del presente ejercicio económico a proveedores relacionados y no relacionados locales originados por la adquisición de materiales, por servicios de mano de obra, supervisión y fiscalización de obra, seguros, entre otros servicios prestados.

11. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR. -

Corresponden a obligaciones (IESS y beneficios sociales) que la empresa proporciona a sus empleados bajo relación de dependencia a cambio de sus servicios prestados. Obligaciones establecidas según la Ley de Seguridad Social, el Código de Trabajo y demás disposiciones legales vigentes. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
IESS por pagar	399	5
Préstamos quirografarios	7	7
Sueldos por pagar	17.495	13.236
Décimo tercer sueldo	1.464	1.072
Décimo cuarto sueldo	1.311	952
Vacaciones	1.211	1.015
15% participación de trabajadores	-	49.840
TOTAL	**21.887**	**66.127**

12. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS POR PAGAR. -

El saldo contable de préstamos de accionistas por pagar a diciembre 31 de 2017 y 2016 es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
Constructora Ciudadrodrigo S.A.	195.443	195.443
Constructora Del Castillo Borja S.A.	181.869	181.869
TOTAL	**377.312**	**377.312**

Valores recibidos en años anteriores en calidad de préstamos de los accionistas de la compañía, que fueron utilizados para la adquisición de terrenos por 500m2 y de 2.000m2 en el sitio La Silla – Barbasquillo del cantón Manta y por otros conceptos.

13. ANTICIPOS RECIBIDOS. -

Los anticipos recibidos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los que se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
Anticipos de clientes varios	1.707.844	1.674.844
TOTAL	**1.707.844**	**1.674.844**

Valores de años anteriores y del presente ejercicio económico, recibidos en calidad de anticipos de clientes y de empresas privadas, por futuras ventas de departamentos en el edificio "BUZIOS" ubicado en la vía a Barbasquillo del cantón Manta, que se mantienen en proceso de construcción. Reconocidos como ingresos una vez terminado el bien inmueble con su respectivo comprobante de venta.

14. OTROS PASIVOS CORRIENTES. -

Los otros pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los que se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
Otros pasivos corrientes	161.756	111.916
TOTAL	**161.756**	**111.916**

Corresponde a $ 106.915,67 por el 15% participación de trabajadores del año 2015, $ 49.839,85 por el 15% participación de trabajadores del año 2016, que la compañía todavía no ha cancelado hasta la fecha de emisión del informe de auditoría; y $ 5.000,00 pendientes por liquidar de años anteriores por otros conceptos.

ESPACIO EN BLANCO

15. CAPITAL SOCIAL. -

Constituye el monto total del capital de la compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil.

El capital social de la compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está compuesto por 800 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor es de US$ 1,00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	Nacionalidad	%	Valor total USD
Constructora Ciudadrodrigo S.A.	Ecuador	50	400
Constructora del Castillo Borja S.A.	Ecuador	50	400
TOTAL		**100**	**800**

16. RESERVA LEGAL. -

El saldo contable que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
Reserva Legal		
Saldo al inicio de año	-	-
Incremento en el año	21.906	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**21.906**	**-**

La Ley de Compañías en su artículo 297 requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

17. GANANCIAS ACUMULADAS. -

Un desglose del saldo contable de la cuenta ganancias acumuladas a diciembre 31 de 2017 y 2016 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
Ganancias acumuladas		
Saldo al inicio de año	468.712	-
(+) Transferencias de resultados en el año	219.058	468.712
(-) Reconocimiento de reserva legal	21.906	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**665.865**	**468.712**

18. VENTAS NETAS Y OTROS INGRESOS. -

El saldo contable de las ventas netas provenientes de las actividades ordinarias y de otros ingresos que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Ventas Netas		
Urbanización y Vivienda 0%	-	1.970.213,16
Otros Ingresos	17.704	108,00
TOTAL	**17.704**	**1.970.321,16**

a) *Otros ingresos reconocidos por el valor de $17.703,79 por intereses ganados por inversiones que la compañía mantenía en el Banco Internacional y $ 64,48 por otros ingresos.*

19. COSTO DE VENTA. -

El costo de venta de la compañía se refiere a:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
(-) Costo de Venta		
Materiales utilizados en Obra	(7.410)	(59.766)
Inventario Inicial de Obras en Construcción	(1.545.103)	(3.082.869)
Inventario Final de Obras en Construcción	1.563.869	1.545.103
Mano de Obra Directa		
Sueldos y Salarios	(4.703)	(11.267)
Horas Extras	-	-
Aporte Patronal IESS	(571)	(1.369)
Décimo Tercer Sueldo	(392)	(939)
Décimo Cuarto Sueldo	(359)	(809)
Vacaciones	(196)	(469)
Fondo de Reserva	(392)	(754)
Bonificaciones y Compensaciones	-	(634)
Utiles y materiales de oficina	(7)	-
Honorarios Profesionales	(1.800)	-
Impuestos municipales	(6.010)	-
TOTAL	**(3.074)**	**(1.613.774)**

20. GASTOS OPERACIONALES. -

Un detalle de gastos operacionales por su naturaleza, según libros contables (administración), financieros y no deducibles, es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
(-) Administración		
Bonificaciones y Compensaciones	-	-
Honorarios Profesionales Administrativos	(35)	(400)
Impuestos Municipales	(1.466)	(1.643)
Impuestos y Contribuciones Super. Cías.	(2.776)	(3.967)
Gastos alícuotas Deptos. Buzios	(8.532)	(12.465)
IVA Cargado al Gasto	(1.168)	-
TOTAL	**(13.976)**	**(18.476)**

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
(-) Financieros		
Gastos Bancarios Locales	(23)	(196)
TOTAL	**(23)**	**(196)**

DESCRIPCIÓN	VALORES US$	
	31/12/2017	31/12/2016
(-) No Deducibles		
Gastos no Deducibles	(630)	(5.610)
TOTAL	**(630)**	**(5.610)**

21. REFORMAS TRIBUTARIAS. -

En el Suplemento al Registro Oficial No. 135 del 07 de diciembre de 2017, se expidió el Decreto Presidencial No. 210 sobre el Anticipo de Impuesto a la Renta, mediante el cual se decreta lo siguiente:

- *La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US $ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.*
- *La rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US $ 500.000,01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US $ 1´000.000,00) de los Estados Unidos de América.*
- *La rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US $ 1´000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.*

En el Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, se expidió La Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, los principales cambios en la Ley de Régimen Tributario Interno fueron los siguientes:

- *Efectúense en el artículo 37 la siguiente reforma:*
  Sustituir "22" por "25"; así como "del 25" por "la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales".

21. REFORMAS TRIBUTARIAS. - (Continuación)

- *Efectúense en el artículo 41 la siguiente reforma a continuación del último inciso del literal b) del numeral 2 agréguese el siguiente inciso:*

  ***a)** "Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a levar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio".*

- *Efectúense en el artículo 103 la siguiente reforma:*

  Sustitúyase la frase "cinco mil dólares de los Estados Unidos de América USD $ 5.000,00" por "mil dólares de los Estados Unidos de América (USD $ 1.000,00).

22. EVENTOS SUBSECUENTES. -

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y a la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

ESPACIO EN BLANCO

INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)

COMPAÑÍA:

BUZIOS S.A.

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

EXAMINADO POR:

ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
SC – RNAE No. 626

INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPAÑÍA BUZIOS S.A., CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE).-

Dando cumplimiento al artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedida mediante resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de junio de 2014, publicada en el registro oficial No.292 de 18 de Julio de 2014, me permito indicar las actividades y trámites realizados por la compañía ***BUZIOS S.A.,*** *para dar cumplimiento con la Ley de Prevención, Detención y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.*

La compañía mantiene el Código de Registro para Reportes, para informar los datos requeridos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) y la acreditación del Oficial de Cumplimiento, nombramiento que recae en la Ingeniera Raísa Carolina Sierra Macías.

Según lo que dispone la Ley de Prevención de Lavado de Activos en su artículo 3, y lo que establece la Norma de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos en su artículo 39 numeral 39.6 de la Resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el oficial de cumplimiento debe enviar los Reportes Mensuales de Operaciones y Transacciones cuyos montos sean iguales o que superen el umbral legal. En la revisión de la información mensual de las operaciones y transacciones individuales de la compañía, se constató que el Oficial de Cumplimiento de la compañía durante el ejercicio económico auditado no reporto a la UAFE, los informes RESU, porque la compañía no tuvo transacciones económicas por la actividad de inmobiliaria

Se constata que con fecha 12 de febrero de 2018, la Oficial de Cumplimiento, Ingeniera Raísa Carolina Sierra, elabora el Informe Anual de Actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017.
La junta General Extraordinaria de Accionistas con fecha 15 de febrero de 2018 aprueba sin observaciones el informe anual del oficial de cumplimiento.

La compañía no cuenta con el Manual Interno de Políticas y Procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos

En mi opinión, salvo lo enunciado en el párrafo anterior de este informe, el oficial de cumplimiento de la compañía ***BUZIOS S.A.,*** *al 31 de diciembre de 2017, cumple con lo que dispone la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.*

ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC-RNAE No. 626