

DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONTENIDO

- * OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
- * ESTADOS FINANCIEROS
- * NOTAS EXPLICATIVAS

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Socios de
DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera de **DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2017 el Estado de Resultados, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio, por el año terminado en esa fecha.

2. Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La administración de **DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes y por el control interno determinado por la gerencia como necesario para que los estados financieros estén libres de errores materiales por fraude o error.

3. Responsabilidad del auditor

El examen de auditoría fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. El trabajo de auditoría incluyó el examen en base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros como son libros diarios, mayores, auxiliares, comprobantes de ingreso, comprobantes de egreso, facturas y demás documentos de soporte de la contabilidad. Incluyó también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros y del sistema de control interno. Consideramos que la auditoría llevada a cabo provee una base razonable para expresar una opinión.



4. Efectuamos pruebas sobre cumplimiento de las obligaciones tributarias que tiene la Compañía. El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias son de responsabilidad de la administración; tales criterios podrían eventualmente no ser coincidentes con los de las autoridades competentes. Los resultados de nuestras pruebas no revelaron situaciones que en nuestra opinión se consideren incumplimientos de **DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.** como agente de retención y percepción de impuestos en el año terminado el 31 de diciembre de 2017. El informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias requerido por el Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

5. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.** el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo en el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Quito, a 13 de julio de 2018



Mariano Rojas L.
Auditor Externo
Registro Nacional de
Auditores Externos No. 183

DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
 ESTADO DE SITUACION
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresado en dólares)

ACTIVOS	Notas PASIVOS Y PATRIMONIO		Notas
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalentes de efectivo	-3,666,86	Cuentas por pagar proveedores	8 18,328,51
Cuentas por cobrar clientes	31,923,62	Beneficios a empleados	9 218,00
Otras cuentas por cobrar	2,074,502,83	Obligaciones con la seguridad social	10 2,910,29
Impuestos anticipados	64,329,83	Obligaciones con la administración tributaria	11 86,994,76
		Anticipos de clientes	12 1,855,374,01
		Otras obligaciones	13 13,049,65
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2,167,089,43	TOTAL DEL PASIVO	1,975,875,12
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		PATRIMONIO	14
Costo	107,714,07	Capital Suscrito o Asignado	1,000,00
Menos: depreciación acumulada	-11,076,33	Reserva Legal	904,33
	96,634,74	Utilidades Acumuladas	65,516,59
		Utilidad Neta del Ejercicio	220,428,13
		TOTAL DEL PATRIMONIO	287,849,05

TOTAL DE LOS ACTIVOS	2,283,724,17	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	2,283,724,17
		TOTAL DE LOS ACTIVOS	-2,283,724,17
			0,00

Las notas anexas forman parte de los estados financieros

Yanping Wang
 Representante Legal

Sandra Villafuerte
 Contadora

DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
De 1 de enero a 31 de diciembre de 2017

Ventas netas	652.086,95
Utilidad en ventas	652.086,95
Menos: Gastos administrativos y operación	430.880,37
Menos: Otros gastos	915,28
Mas: Otros ingresos	136,83
UTILIDAD DEL AÑO	220.428,13

 Las notas anexas forman parte de los estados financieros


Yinlong Weng
Representante Legal


Sandra Villafuerte
Contadora

DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
 ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017
 (Expresado en dólares)

ACTIVOS	AÑO 2016	AÑO 2017	Aumentos y disminuciones
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	-3.433,62	-3.666,85	-233,23
Cuentas por cobrar clientes	12.416,42	31.923,62	19.507,20
Otras cuentas por cobrar	1.841.213,36	2.074.502,83	233.289,47
Impuestos anticipados	50.340,45	64.329,83	13.989,38
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.900.536,61	2.167.089,43	266.552,82
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad planta y equipo	40.691,66	96.634,74	55.943,08
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	40.691,66	96.634,74	55.943,08
TOTAL ACTIVOS	1.941.228,27	2.263.724,17	322.495,90
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar proveedores	34.767,74	18.328,51	-16.439,23
Beneficios a empleados	190,00	210,00	20,00
Obligaciones con la seguridad social	2.181,29	2.910,29	729,00
Obligaciones con la administración tributaria	79.181,38	85.994,76	6.813,38
Anticipos de clientes	1.724.296,31	1.855.374,01	131.077,70
Otras obligaciones		13.049,55	13.049,55
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1.840.616,72	1.975.875,12	135.258,40
PASIVO NO CORRIENTE			
Aportes para capitalización		0,00	0,00
PATRIMONIO			
Capital Suscrito o Asignado	1.000,00	1.000,00	0,00
Reserva Legal	904,33	904,33	0,00
Utilidades Acumuladas	11.710,23	65.516,59	53.806,36
Utilidad Neta del Ejercicio	86.996,99	220.428,13	133.431,14
TOTAL DEL PATRIMONIO	100.611,55	287.849,05	187.237,50
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.941.228,27	2.263.724,17	322.495,90
	1.941.228,27	2.263.724,17	322.495,90
	0,00	0,00	0,00

Wang

[Handwritten signature]

Yinlong Wang
Representante Legal

[Handwritten signature]
Sandra Villafuerte
Contadora

DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
 ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
 DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017
 (Expresado en dólares)

	AÑO 2016	%	AÑO 2017	%	Aumentos y disminuciones
Ventas netas	282.665,06		652.086,95	##	369.421,89
Utilidad en ventas	282.665,06		652.086,95	##	369.421,89
Menos: Gastos administrativos y operación	195.452,83		431.745,66	57	236.292,83
Menos: Gastos de ventas	569,30		49,99	0	-519,31
Mas: Otros Ingresos	354,06		136,83	0	-217,23
RESULTADOS DEL AÑO	86.996,99		220.428,13	43	133.431,14



 Yinlong Wang
 Representante Legal


 Sandra Villafuerte
 Contadora

DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO 2017

	Capital	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Utilidad año 2016	Utilidad año 2017	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.000,00	904,33	11.710,23	86.996,99	0,00	100.611,55
Utilidad del año 2017					220.428,13	220.428,13
Ajustes				-33.190,63		
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.000,00	904,33	11.710,23	53.806,36	220.428,13	287.849,05

Las notas anexas forman parte de los estados financieros

Yinlong Wang
Representante Legal

Sandra Villalente
Contadora

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Cobros por venta de bienes y prestación de servicios	632.579,75	
Otros cobros por actividades de operación	- 28,24	
Pagos a proveedores	- 713.072,67	
Pagos a empleados		
Pagos por primas y prestaciones		
Otros pagos por actividades de operación		
Intereses pagados	136,83	
Impuestos a las ganancias		
Otras entradas de efectivo		
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		- 80.384,33

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de propiedades planta y equipo	- 63.976,15	
Anticipos de efectivo a terceros		
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo		
Compra de inversiones temporales		
Otras entradas (salidas) de efectivo	131.077,70	
Efectivo neto usado en actividades de inversión		67.101,55

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones Bancarias		
Financiación por préstamos a largo plazo		
pagos de préstamos		
Aportes en efectivo de los accionistas	-	
Dividendos pagados	-	
Otras entradas(salidas) de efectivo	16.716,40	
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		16.716,40

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	3.433,62	
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	-3.433,62	
Efectivo y sus equivalentes al final del año		0,00


 Yinjong Wang
 Representante Legal


 Sandra Villafuerte
 Contadora

1. IDENTIFICACION DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONOMICA

DOUBLE STAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA., es una empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 09 de septiembre del 2011, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de septiembre del 2013.

Objeto Social: la compañía tendrá por objeto social:

La compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles; así como la promoción, desarrollo, ejecución y administración de planes de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, edificios y, en general toda la actividad inmobiliaria, incluido el mandato inmobiliario.

Plazo de duración: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil del 09 de septiembre del 2011.

Domicilio principal de la empresa: Av. Inca y Francisco Izazaga, Edificio Torres Lisboa Oficina 301.

RUC: 1792344913001.

Forma Legal: Compañía Limitada.

Estructura organizacional y societaria: La empresa cuenta con personería jurídica, patrimonio, autonomía administrativa y operativa propia.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas bases contables se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados,

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, IASB, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.



Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la Nota N° 3, se resumen los Principios, políticas contables y criterios de valoración, de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2017.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha

2.2 Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Con Resolución N°06.Q.ICI 004 Del 21 de Agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías resuelve: Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro. Preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Con Resolución N°08.G.DSC.010 Del 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías resuelve: Establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Aplicaran a partir del 1 de enero del 2010 las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que

1. ejercen actividades de auditoria externa, se establece el año 2009 como el periodo de transición.
2. Aplicaran a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4.000.000.00 al 31 de diciembre del 2007., se establece el año 2010 como periodo de transición.
3. Aplicaran a partir del 1 de enero de 2013: las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores., se establece el año 2011 como el periodo de transición, para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar su estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF", a partir del año 2011.
4. La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

completas y de las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías:

Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Monto de Activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DOLARES
- b) Registren un valor bruto de ventas Anuales de HASTA CINCO MILLONES DE DOLARES: Y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores(Personal Ocupado),Para este cálculo se tomara el promedio anual ponderados

2.3 Moneda

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en unidades monetarias (Dólares Americanos), que es la moneda funcional y de presentación en dólares americanos.

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La administración declara que las NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros. La información es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

Nota 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes de efectivo	saldos
Banco Procredit 10030122211	-3.666,85
TOTAL	-3.666,85

El saldo corresponde al sobregiro contable de la cuenta corriente

Nota 4.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Cuentas por cobrar clientes	saldos
Documentos y cuentas por Cobrar Clientes	31.923,62
TOTAL	31.923,62



Nota 5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Otras cuentas por cobrar	saldos
He Faqiang	93.010,10
Yinlong Wang	10.886,25
Cuenta por liquidar cheques	1.765.606,48
Varias cuentas	205.000,00
TOTAL	2.074.502,83

Nota 6.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Impuestos anticipados	saldos
Crédito Tributario de Impuesto a la Renta	33.599,60
Crédito Tributario de IVA-Retenciones	30.730,23
TOTAL	64.329,83

Nota 7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	saldos 31/12/2016	saldos 31/12/2017	variaciones
Maquinaria y Equipo	0,00	48.486,64	48.486,64
Vehículos	0,00	14.593,50	14.593,50
Equipo de computación	2.364,53	44.633,93	42.269,40
SUBTOTAL	2.364,53	107.714,07	105.349,54
Depreciación acumulada	-2.049,25	-11.079,33	-9.030,08
TOTAL	315,28	96.634,74	96.319,46

Los activos fijos están valorados al costo menos la depreciación que se calcula utilizando el método de línea recta.

Nota 8.- PROVEEDORES

Cuentas por pagar proveedores	saldos
Proveedores Locales	18.328,51
TOTAL	18.328,51

Wu

Nota 9.- BENEFICIOS A EMPLEADOS

Beneficios a empleados	saldos
Décimo tercer sueldo	31,25
Décimo cuarto sueldo	186,75
TOTAL	218,00

Nota 10.- OBLIGACIONES CON LA SEGURIDAD SOCIAL

Obligaciones con el IESS	saldos
Aportes a la Seguridad Social	2.910,29
TOTAL	2.910,29

Nota 11.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Obligaciones tributarias	saldos
Impuestos por Pagar	85.994,76
TOTAL	85.994,76

Nota 12.- ANTICIPOS

Anticipos	saldos
Anticipos clientes	1.855.374,01
TOTAL	1.855.374,01

Nota 13.- OTRAS OBLIGACIONES

Otras obligaciones	saldos
Cuentas por Pagar Relacionadas	13.049,55
TOTAL	13.049,55

Wah

Nota 14- PATRIMONIO

El Capital suscrito y pagado es de 1.000 dólares.

La reserva legal se ha formado mediante apropiaciones de las utilidades conforme dispone la Ley de Compañías.

Nota 15.- EVENTOS SUBSECUENTES

Desde la fecha de cierre del ejercicio económico hasta la fecha en que se realizó la auditoría no se han producido hechos o eventos que influyan o alteren la opinión del auditor independiente.

