

“ZENITSA S. A.”

**“ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PARA LA
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017”**

"ZENITSA S. A."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresadas en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

"ZENITSA S. A." es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada el cuatro de mayo del dos mil siete, ante la Notaria Vigésima octava suplente del Cantón Quito, Doctora Paola Delgado Loor, por licencia concedida al Doctor Jaime Andrés Acosta Holguín, cuyo domicilio principal será la ciudad de Quito, pero podrá establecer sucursales, agencias o delegaciones en cualquier otro lugar dentro de la República del Ecuador o en el exterior sujetándose para ello a las formalidades y trámites legales pertinentes.

El plazo de duración de la compañía es de novena y nueve años a contarse desde la inscripción de la Escritura constitutiva en el Registro Mercantil, este plazo podrá prorrogarse, reducirse o disolverse anticipadamente cumpliéndose para ello con los requisitos legales.

El capital que los socios declaran es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (\$/. 10.000,00), dividido en diez mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar (\$ 1,00) de los Estados Unidos de América de valor nominal cada una. El Capital autorizado de la compañía es de veinte mil dólares de los Estados Unidos de América:

| ACCIONISTA | CAPITAL SUSCRITO EN NUMERARIO | CAPITAL PAGADO EN NUMERARIO | CAPITAL INSOLUTO EN NUMERARIO | ACCIONES | % |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------|------|
| ANDRÉAS WIRSIG | USD. 5.000 | USD. 1.250 | USD. 3.750 | 5,000 | 50% |
| FRIEDERICH WIRSIG | USD. 5.000 | USD. 1.250 | USD. 3.750 | 5,000 | 50% |
| TOTAL | USD. 10.000 | USD. 2.500 | USD. 7.500 | 10,000 | 100% |

El veinte y dos de mayo del dos mil siete se inscribe la Resolución número 07.Q.IJ.dos mil ciento veintinueve de la señora Subdirectora del Departamento Jurídico de Compañías del 15 de mayo de 2007, bajo el número 1404 del Registro Mercantil tomo 138 ante el doctor Raúl Gaybor Secaira Registrador Mercantil del Cantón Quito, por lo cual se constituye la compañía "ZENITSA S. A."

2.- OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-

“ZENITSA S. A.” el objeto de la compañía consiste en la ejecución de proyectos urbanísticos y construcción de todo tipo de inmuebles, ejecución de proyectos de aprovechamiento hidráulico para cualquier propósito y sus obras como presas, muros de contención, riego y drenaje y acueducto, construcción de vías de comunicación, tales como carreteras, caminos, calles, ferrocarriles, autopistas, incluyendo puentes, túneles, muros, aeropuertos, obras portuarias, terminales terrestres y demás obras complementarias, y demás proyectos de diseño y construcción de obras sanitarias, vivienda y otros.

En el presente ejercicio económico la actividad económica desarrollada por la empresa se relaciona con la ejecución de proyectos urbanísticos y construcción.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

4. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos; debe señalarse que el estudio actuarial definitivo para el cálculo y registro de las reservas para la jubilación patronal y desahucios se encuentra en proceso.

Tanto los ingresos, los Costos de construcción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

- a) **Efectivo y equivalentes de efectivo.**
La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.
- b) **Activos financieros.**
Se refiere a cuentas por cobrar por deudas comerciales – clientes, debiendo señalarse que cuando se trata de préstamos otorgados a relacionadas, por convenio mutuo, estos no causan ningún interés, las deudas de clientes por políticas de la empresa son de corto plazo.
La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas. Al 31 de diciembre del 2017, no se determinó por parte de la gerencia la necesidad de constituir una provisión para cuentas de dudoso cobro.
- c) **Pasivos Financieros.**
Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2017 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.
Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.
- d) **Servicios y Otros pagos anticipados.**
Corresponde a pagos que se realizan por adelantado por diferentes conceptos.
- e) **Propiedades, planta y equipo.**
Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición. Este costo de las propiedades, planta y equipo se depreció de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. La compañía en aplicación de las Norma 16 de las NIFF y por aprobación de la Junta General de accionistas, mantiene igual sistema de contabilización al costo histórico y depreciación.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

| | |
|-----------------------|------|
| Edificios | 5 % |
| Equipos de Oficina | 10 % |
| Maquinaria y Equipo | 10 % |
| Vehículos | 20 % |
| Muebles y enseres | 10 % |
| Equipo de computación | 33 % |

- f) Reconocimiento de ingresos.
Los ingresos se reconocen y miden en su valor neto, por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta las condiciones de aceptación y pago definidas con los clientes; los ingresos de la empresa provienen fundamentalmente de anticipos recibidos por obras.
- g) Reconocimiento de costos y gastos.
Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona.
- h) Participación a trabajadores en las utilidades del ejercicio.
Esta participación por disposiciones legales se calcula por aplicación del 15% sobre la utilidad contable.
- i) Impuesto a la renta.
La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de este importe, es la vigente a la fecha de cierre del ejercicio impositivo, que en este caso es el 22% sobre la base gravada.
- j) Cumplimiento UAF.
La empresa declara los ingresos superiores a los \$ 10.000,00 como lo dispone la Resolución SCV.DSC.14.009, NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS del 8 de julio del 2014, publicada en el Registro Oficial 292 del 18 de julio del 2014, en el artículo 2 incisos segundo y tercero; y, artículo 30 numeral 3

Instrumentos Financieros.

Gestión de riesgos financieros: Dentro de las operacionales normales del negocio y sus actividades de financiamiento, la empresa está expuesta a riesgos de diferente naturaleza financiera, los que pueden afectar en más o menos al movimiento económico de los flujos de efectivo, activos y pasivos, que luego se reflejan en los resultados del ejercicio.

La empresa estudia estos riesgos considerando la información disponible tanto en la parte contable como en la financiera, con el objeto de analizar su implicación en el movimiento económico global y así tomar las medidas más prudente y adecuadas a una situación presentada.

Entre los riesgos que puede contraer la empresa tenemos a los siguientes:

Riesgo de crédito. Inherente a todas las empresas en el desarrollo de sus actividades económicas y se refiere al riesgo eventual que alguna de las partes no cumpla con las obligaciones pactadas lo que puede ocasionar pérdidas financieras. En el caso de la empresa se han tomado las precauciones necesarias

y sus transacciones comerciales las realiza con clientes que han entregado un anticipo para el inicio de las obras y su ejecución hasta la entrega del bien transado, luego de lo que se formaliza la operación a través de las respectivas escrituras.

Riesgo en tasas de interés. La empresa maneja sus operaciones crediticias a tasas bancarias de interés fijo, lo que le permite establecer los recursos necesarios para sus cumplimientos y en tiempos previamente estipulados.

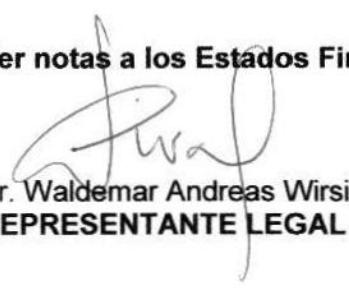
Riesgo de liquidez. La empresa a través de sus directivos y ejecutivos, mantiene esta responsabilidad, para así manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, verificando continuamente los flujos de efectivo necesarios y que se cumplan con los perfiles de vencimiento tanto en los activos como en pasivos financieros.

ZENITSA S. A.

**BALANCE DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE 2016-2017
(Expresado en dólares)**

| | NOTAS | 2016 | 2017 |
|--------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| EFEKTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 6 | 5.396,96 | 563,82 |
| ACTIVOS FINANCIEROS | 7 | 743.992,13 | 826.501,65 |
| INVENTARIO INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN | 8 | 890.258,68 | 846.231,37 |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS | 9 | 55.354,36 | 61.310,40 |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | 10 | 1.208,21 | 2.729,18 |
| | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | 1.696.210,34 | 1.737.336,42 |
| | | | |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 11 | 11.473,71 | 8.252,00 |
| MUEBLES Y ENSERES | | 473,71 | 252,00 |
| VEHÍCULOS | | 11.000,00 | 8.000,00 |
| EQUIPO COMPUTACION Y SOFTWARE | | 0,00 | 0,00 |
| | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 11.473,71 | 8.252,00 |
| | | | |
| ACTIVO | | 1.707.684,05 | 1.745.588,42 |

Ver notas a los Estados Financieros


Sr. Waldemar Andreas Wirsig
REPRESENTANTE LEGAL

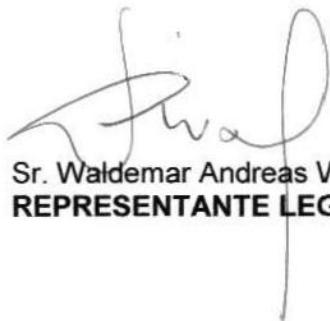

Ing. Gustavo Tixi
CONTADOR GENERAL

ZENITSA S. A.

**BALANCE DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE 2016-2017
(Expresado en dólares)**

| | NOTAS | 2016 | 2017 |
|--------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 12 | 9.890,02 | 7.690,14 |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 13 | 3.336,60 | 7.663,17 |
| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 14 | 6.066,40 | 9.973,78 |
| PASIVO CORRIENTE | | 19.293,02 | 25.327,09 |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 15 | 1.048.100,66 | 1.070.688,45 |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 16 | 207.770,00 | 201.392,01 |
| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 17 | 9.015,43 | 6.338,21 |
| ANTICIPOS CLIENTES | 18 | 403.836,98 | 419.304,98 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | 1.668.723,07 | 1.697.723,65 |
| PASIVOS | | 1.688.016,09 | 1.723.050,74 |
| PATRIMONIO NETO | 19 | 19.667,96 | 22.537,68 |
| CAPITAL | | 2.500,00 | 2.500,00 |
| CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO | | 10.000,00 | 10.000,00 |
| (-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO | | -7.500,00 | -7.500,00 |
| APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES | | 205.180,42 | 17.167,96 |
| RESULTADOS ACUMULADOS | | -177.391,37 | 0,00 |
| GANANCIAS ACUMULADAS | | 106.346,41 | 0,00 |
| (-) PERDIDAS ACUMULADAS | | -277.902,80 | 0,00 |
| RESULTADOS ACUMULADOS POR NIIFS | | -5.834,98 | 0,00 |
| RESULTADOS DEL EJERCICIO | | -10.621,09 | 2.869,72 |
| PASIVOS + PATRIMONIO NETO | | 1.707.684,05 | 1.745.588,42 |

Ver notas a los estados financieros



Sr. Waldemar Andreas Wirsig
REPRESENTANTE LEGAL

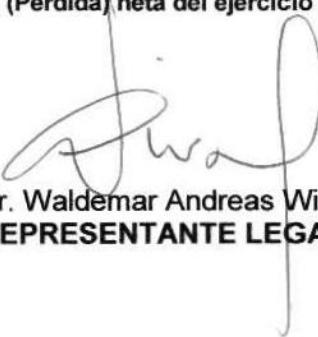


Ing. Gustavo Tixi
CONTADOR GENERAL

ZENITSA S. A.

**ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2016-2017
(Expresado en dólares)**

| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 2016 | 2017 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| PRESTACION DE SERVICIOS | 61.786,30 | 450,00 |
| CONTRATOS DE CONSTRUCCION | 246.401,70 | 108.018,00 |
| INGRESOS OPERACIONALES | 308.188,00 | 108.468,00 |
| OTROS INGRESOS | 4,20 | 0,80 |
| INTERESES FINANCIEROS | 4,20 | 0,80 |
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 308.192,20 | 108.468,80 |
| COSTO DE VENTA | 178.382,47 | 64.336,37 |
| GASTOS | 133.842,34 | 35.700,48 |
| Utilidad (Pérdida) del ejercicio antes del 15% trabajadores | -4.032,61 | 8.431,95 |
| 15% participación trabajadores | 0,00 | 1.264,79 |
| Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio | -4.032,61 | 7.167,16 |


Sr. Waldemar Andreas Wirsig
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Gustavo Tixi
CONTADOR GENERAL

"ZENITSA
S. A."

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016-2017

| CAPITAL SOCIAL | APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES | NIF'S | UTILIDADES | | | RESULTADO DEL EJERCICIO | TOTAL |
|-----------------------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|
| | | | NO DISTRIBUIDAS | ACUMULADA EN AÑOS ANTERIORES | ANTERIORES | | |
| 2.500,00 | 205.180,42 | -5.834,98 | 86.057,36 | -277.902,80 | | 20.289,05 | 30.289,05 |
| | | | 20.289,05 | | | -20.289,05 | 0,00 |
| | | | | | | -10.621,09 | -10.621,09 |
| Saldo al 01 de Enero de 2016 | 2.500,00 | -5.834,98 | 106.346,41 | -277.902,80 | -10.621,09 | 19.667,96 | |
| Traslado de cuenta | | | | | -10.621,09 | 10.621,09 | 0,00 |
| Resultado del ejercicio actual | | | | | | | |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2016 | 2.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Traslado de cuenta | | | | | | | |
| Ajustes | | | | | | | |
| Resultado del ejercicio actual | | | | | | | |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2017 | 2.500,00 | 17.167,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.869,72 | 22.537,68 |


Ing. Gustavo Tixi
CONTADOR GENERAL


Sr. Waldemar Andreas Wirsig
REPRESENTANTE LEGAL

ZENITSA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016-2017
(Expresado en dólares)

| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE OPERACIÓN | 2016 | 2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ajustes que concilan la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación | | |
| Utilidad (Pérdida) antes del 15% trabajadores e impuesto a la renta | -4.032,61 | 8.431,95 |
| Depreciación de Mobiliario y Equipo | 3.261,55 | 3.221,71 |
| Ajuste Gasto por Impuesto a la renta | 0,00 | 0,00 |
| Ajuste por gasto por participación trabajadores | 0,00 | 0,00 |
| Suma ajustes por partidas distintas al efectivo | 3.261,55 | 3.221,71 |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION | 151.092,20 | -39.925,15 |
| Cuentas por Cobrar clientes | 116.301,16 | -85.664,86 |
| Otras Cuentas por Cobrar | -3.155,34 | 3.155,34 |
| Anticipo de proveedores | 9.849,96 | -5.956,04 |
| Inventarios | 30.222,22 | 44.027,31 |
| Otros activos | -868,85 | -1.520,97 |
| Cuentas por pagar comerciales | 3.467,22 | -2.199,88 |
| Otras Cuentas por Pagar | 1.671,14 | 7.163,18 |
| Prestaciones y Beneficios Sociales | -6.395,31 | 1.070,77 |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION | <u>150.321,14</u> | <u>-28.271,49</u> |
| Adquisición de Propiedades, Planta y Equipo | 0,00 | 0,00 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 0,00 | 0,00 |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Financiación por préstamos a largo plazo | 0,00 | 22.587,89 |
| Pago de préstamos | -35.563,64 | -6.377,99 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | -115.490,72 | 7.228,55 |
| EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | <u>-151.054,36</u> | <u>23.438,45</u> |
| Incremento Neto de Efectivo | -733,22 | -4.833,14 |
| Efectivo al Inicio del Ejercicio. | 6.130,18 | 5.396,96 |
| EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO | <u>5.396,96</u> | <u>563,82</u> |

NOTA 6.- Efectivo y equivalentes al efectivo

Dentro de esta Cuenta, la empresa a debitado y acreditado valores de acuerdo con la disponibilidad y requerimientos del movimiento de Caja y Bancos, los saldos finales y conceptos corresponden a:

| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 2016 | 2017 |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Caja General ZENITSA | 15,44 | 0,00 |
| Banco Pichincha | 4.432,40 | 0,00 |
| Banco Procredit | 518,76 | 518,76 |
| Mutualista Pichincha | 430,36 | 45,06 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 5.396,96 | 563,82 |

NOTA 7.- Activos financieros

Este rubro de activos de la empresa lo conforman los clientes de los diferentes bloques, la documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, correspondiendo sus saldos y conceptos al 31 de Diciembre los siguientes:

| ACTIVOS FINANCIEROS | 2016 | 2017 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Clientes por cobrar | 22.857,14 | 504,00 |
| Cuentas por cobrar Bloque 4 | 33.528,97 | 33.528,97 |
| Cuentas por cobrar Bloque 5 | 520.490,68 | 589.118,18 |
| Cuentas por cobrar Bloque 6 | 163.960,00 | 203.350,50 |
| Fondos pagos Ruth Guerrón | 3.155,34 | 0,00 |
| ACTIVOS FINANCIEROS | 743.992,13 | 826.501,65 |

NOTA 8.- Inventario inmuebles en construcción

La actividad económica de la empresa es la venta de inmuebles que se construyen en los diferentes proyectos que mantienen; la empresa registra en los respectivos auxiliares por proyecto y construcción individual todos los valores que pasan a integrar el costo de la obra hasta la terminación de la misma y su

posterior entrega a los propietarios, los comprobantes que respaldan estos registros contables los mantiene la empresa dentro de sus archivos, en el ejercicio fiscal auditado, se demuestra con los saldos y conceptos al 31 de Diciembre.

| INVENTARIO INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN | 2016 | 2017 |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Proyecto Guapulo | 326.784,91 | 326.784,91 |
| Proyecto Vista Aurora (San José) | 466.954,71 | 466.954,71 |
| Proyección costos avance obra | -330.328,66 | -340.978,28 |
| Bloque 5 y 6 | 303.240,31 | 262.928,53 |
| Vista Aurora Bloque 5 | 0,00 | 6.934,09 |
| Proyecto Vista Aurora II | 123.607,41 | 123.607,41 |
| INVENTARIO INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN | 890.258,68 | 846.231,37 |

NOTA 9.- Servicios y otros pagos anticipados

Esta Cuenta conlleva el registro de los pagos por anticipado a diferentes proveedores de materiales y servicios, cuyos saldos y conceptos al 31 de Diciembre corresponden a los siguientes.

| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS | 2016 | 2017 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Proveedores anticipados | 55.354,36 | 61.310,40 |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS | 55.354,36 | 61.310,40 |

NOTA 10.- Activos por Impuestos corrientes

Valores que la empresa en el ejercicio fiscal 2017 tiene a su favor y que se originan en las varias transacciones que se han efectuado, los documentos que soportan estas operaciones se hallan en los archivos de la empresa.

| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | 2016 | 2017 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Impuesto a la renta | 1.208,21 | 1.208,23 |
| Crédito tributario IVA | 0,00 | 1.520,95 |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | 1.208,21 | 2.729,18 |

NOTA 11.- Propiedades, planta equipos

El movimiento que registra la empresa en el ejercicio fiscal auditado, se demuestra con los saldos y conceptos al 31 de Diciembre.

| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 2016 | 2017 |
|------------------------------------------|------------------|-----------------|
| MUEBLES Y ENSERES | 473,71 | 252,00 |
| Costo muebles y enseres | 1.355,45 | 1.355,45 |
| Costo muebles y enseres | 1.260,00 | 1.260,00 |
| Depreciación Acumulada muebles y enseres | -1.259,74 | -1.355,45 |
| Depreciación Acumulada muebles y enseres | -882,00 | -1.008,00 |
| EQUIPO COMPUTACION Y SOFTWARE | 0,00 | 0,00 |
| Costo equipo computación y software | 4.288,21 | 4.288,21 |
| Costo equipo computación y software | 1.785,28 | 1.785,28 |
| Depreciación acum eq. Computo y software | -4.288,21 | -4.288,21 |
| Depreciación acum eq. Computo y software | -1.785,28 | -1.785,28 |
| VEHÍCULOS | 11.000,00 | 8.000,00 |
| Vehículos ZENIT | 15.000,00 | 15.000,00 |
| Depreciación acum vehículos | -4.000,00 | -7.000,00 |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 11.473,71 | 8.252,00 |

| MOVIMIENTO DE LOS ACTIVOS FIJOS 2016-2017 | 2016 | 2017 |
|--------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| ACTIVO FIJO DEPRECIABLE | | |
| Costo Histórico al 01.01.2016-2017 | 23.688,94 | 23.688,94 |
| Movimientos en el ejercicio 2016-2017 | 0,00 | 0,00 |
| Muebles y Enseres | 0,00 | 0,00 |
| Equipo de Cómputo y Software | 0,00 | 0,00 |
| Vehículos | 0,00 | 0,00 |
| Costo Histórico al 31.12.2015-2016 | 23.688,94 | 23.688,94 |
| Depreciación Acumulada al 31.12.2016-2017 | -12.215,23 | -15.436,94 |
| ACTIVO FIJO NETO AL 31.12.2016-2017 | 11.473,71 | 8.252,00 |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 11.473,71 | 8.252,00 |

NOTA 12.- Cuentas y documentos por pagar

Los valores por pagar que se encuentran acreditados en este grupo de cuentas, cuya documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, mantiene los siguientes saldos:

| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 2016 | 2017 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Proveedores por pagar | 9.890,02 | 7.690,14 |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 9.890,02 | 7.690,14 |

NOTA 13.- Obligaciones con instituciones financieras

El saldo al 31 de Diciembre del 2016-2017 corresponde a deudas a corto plazo con instituciones financieras.

| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 2016 | 2017 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Banco Pichincha | 3.336,60 | 7.663,17 |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | | |
| | 3.336,60 | 7.663,17 |

NOTA 14.- Otras Obligaciones corrientes

Los siguientes son los saldos y conceptos que conforman este grupo de cuentas por pagar: por impuestos retenidos tanto del Impuesto al valor agregado como del Impuesto a la Renta; por obligaciones laborales sueldos y otros beneficios de los trabajadores de la empresa.

| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 2016 | 2017 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| IMPUESTOS POR PAGAR | 5.484,68 | 7.583,50 |
| IVA por pagar | 1.241,81 | 0,00 |
| Renta por pagar | 4.242,87 | 7.583,50 |
| OBLIGACIONES LABORALES | 581,72 | 2.390,28 |
| Sueldos y salarios | 160,27 | 898,06 |
| 15% participación trabajadores del ejercicio | 0,00 | 1.264,79 |
| Obligaciones sociales | 421,45 | 227,43 |
| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 6.066,40 | 9.973,78 |

NOTA 15.- Cuentas y documentos por pagar

Se refieren con valores a ser cancelados en los siguientes ejercicios económicos, debiendo señalarse que estos créditos en la parte local por acuerdo mutuo de las partes no causan ningún interés; los créditos de accionistas provenientes del exterior se hallan debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador por disposiciones legales, sus saldos al 31 de Diciembre y conceptos los siguientes:

| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 2016 | 2017 |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Préstamos accionistas | 1.004.650,66 | 1.022.803,23 |
| Cuentas por pagar otros no relacionados | 43.450,00 | 47.885,22 |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 1.048.100,66 | 1.070.688,45 |

NOTA 16.- Obligaciones con instituciones financieras

El saldo al 31 de Diciembre corresponde a créditos obtenidos a largo plazo con instituciones financieras, en el ejercicio fiscal 2016 y 2017 con la Mutualista Pichincha.

| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 2016 | 2017 |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mutualista Pichincha | 207.770,00 | 201.392,01 |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 207.770,00 | 201.392,01 |

NOTA 17.- Otras Obligaciones corrientes

El saldo al 31 de Diciembre corresponde a provisiones para jubilación patronal y desahucio de los trabajadores; y por valores que corresponden a un proyecto futuro.

| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 2016 | 2017 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| OTROS BENEFICIOS EMPLEADOS | 6.517,43 | 6.338,21 |
| Jubilación patronal | 4.834,59 | 4.834,59 |
| Desahucio | 1.682,84 | 1.503,62 |
| PROYECTO AVENTINO | 2.498,00 | 2.498,00 |
| Pilar Iñiguez | 2.498,00 | 2.498,00 |
| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 9.015,43 | 8.836,21 |

NOTA 18.- Anticipos clientes

Se refieren a valores entregados por los futuros propietarios de las obras que realiza la empresa, la documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, correspondiendo su saldo al 31 de Diciembre al siguiente:

| ANTICIPOS CLIENTES | 2016 | 2017 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Anticipos Bloque 1 | 15.649,53 | 15.649,53 |
| Anticipos Bloque 2 | 4.766,13 | 4.766,13 |
| Anticipos Bloque 3 | 3.464,67 | 3.464,67 |
| Anticipos Bloque 4 | 3.900,00 | 3.900,00 |
| Anticipos Bloque 5 | 244.764,00 | 244.764,00 |
| Anticipos Bloque 6 | 131.292,65 | 144.262,65 |
| ANTICIPOS CLIENTES | 403.836,98 | 416.806,98 |

NOTA 19.- PATRIMONIO.-

El capital social pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2017 asciende a dos mil quinientos dólares de los estados Unidos de Norteamérica, conformado por las aportaciones del señor Wirsig Friedrich Waldemar un mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 1.250,00) y señor Wirsig Andreas Waldemar un mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 1.250,00).

Aportes para futuras capitalizaciones.-

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de accionistas de la compañía ZENITSA S. A., con el carácter de Universal reunida el 20 de Diciembre del 2017, se resuelve y aprueba la absorción de las utilidades y pérdidas acumuladas, los resultados acumulados por adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S y la pérdida del ejercicio económico 2016 con la cuentas de Aportes para futuras capitalizaciones.

Reserva Legal.- De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 5% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad, la empresa no ha formado esta reserva.

Resultados acumulados.- En este rubro se incluyen las cuentas por utilidades y pérdidas obtenidas por la empresa en ejercicios económicos anteriores.

Los siguientes son los conceptos y valores que conforman el Patrimonio Neto de la empresa al 31 de Diciembre de 2017:

| PATRIMONIO NETO | 2016 | 2017 |
|----------------------------------------------|--------------------|------------------|
| CAPITAL | 2.500,00 | 2.500,00 |
| Wirsig Friedrich Waldemar | 1.250,00 | 1.250,00 |
| Wirsig Waldemar Andreas | 1.250,00 | 1.250,00 |
| APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES | 205.180,42 | 17.167,96 |
| Wirsig Friedrich Waldemar | 205.180,42 | 17.167,96 |
| RESULTADOS ACUMULADOS | -177.391,37 | 0,00 |
| GANANCIAS ACUMULADAS | 106.346,41 | 0,00 |
| Resultados 2010 | 10.345,77 | 0,00 |
| Resultados 2011 | 53.716,27 | 0,00 |
| Resultados 2012 | 21.995,32 | 0,00 |
| Resultados 2015 | 20.289,05 | 0,00 |
| (-) PERDIDAS ACUMULADAS | -277.902,80 | 0,00 |
| Resultados 2007 | -12.204,48 | 0,00 |
| Resultados 2008 | -44.506,14 | 0,00 |
| Resultados 2009 | -47.237,13 | 0,00 |
| Resultados 2013 | -113.044,45 | 0,00 |
| Resultados 2014 | -60.910,60 | 0,00 |
| RESULTADOS ACUMULADOS POR NIIFS | -5.834,98 | 0,00 |
| NIIFS | -5.834,98 | 0,00 |
| RESULTADOS DEL EJERCICIO | -10.621,09 | 2.869,72 |
| Ganancia (Pérdida) neta del período | -10.621,09 | 2.869,72 |
| PATRIMONIO NETO | 19.667,96 | 22.537,68 |

NOTA 20.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-

Los siguientes son los valores y conceptos que intervienen en el resultado final del ejercicio, debiendo señalarse que los documentos y comprobantes que sustentan estos registros se hallan en los archivos que mantiene la empresa en sus oficinas:

| | 2016 | 2017 |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| INGRESOS | | |
| INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS | 308.192,20 | 108.468,80 |
| PRESTACION DE SERVICIOS | 61.786,30 | 450,00 |
| CONTRATOS DE CONSTRUCCION | 246.401,70 | 108.018,00 |
| Provisión de Ingresos | 246.401,70 | 108.018,00 |
| INGRESOS OPERACIONALES | 308.188,00 | 108.468,00 |
| OTROS INGRESOS | | |
| INTERESES | 4,20 | 0,80 |
| Intereses Ganados | 4,20 | 0,80 |
| INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS | 308.192,20 | 108.468,80 |
| COSTOS CONSTRUCCION VA | 166.053,32 | 64.336,37 |
| Bloque3-5 | 0,00 | 42.656,73 |
| Bloque VA | 53.001,42 | 0,00 |
| Bloque 6 | 113.051,90 | 21.679,64 |
| OTROS COSTOS | 12.329,15 | 0,00 |
| Otras tasas e impuestos | 12.329,15 | 0,00 |
| COSTO DE VENTA | 178.382,47 | 64.336,37 |
| UTILIDAD EN OPERACIÓN | 129.809,73 | 44.132,43 |
| GASTOS | 133.842,34 | 35.700,48 |
| | | |
| Gastos de Venta | 4.072,08 | 3.221,71 |
| Gastos Administrativos | 91.718,51 | 32.067,08 |
| Gastos Financieros | 38.051,75 | 411,69 |
| | | |
| UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO | -4.032,61 | 8.431,95 |
| | | |
| 15% Participación Trabajadores | 0,00 | 1.264,79 |
| | | |
| UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO | -4.032,61 | 7.167,16 |

NOTA 21.- PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.-

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad contable.

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de Impuesto, se calcula en un 22% sobre las utilidades gravables para el año 2017.

La compañía ha preparado la respectiva Conciliación Tributaria que se presenta en la Declaración de Impuesto a la Renta.

| | 2016 | 2017 |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO | -4.032,61 | 8.431,95 |
| (-) Participación a Trabajadores | 0,00 | 1.264,79 |
| (+) Gastos no Deducibles | 1.532,68 | 0,00 |
| (-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores | 0,00 | 0,00 |
| UTILIDAD GRAVABLE | 0,00 | 7.167,16 |
| PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN PERÍODOS SIG | -2.499,93 | |
| TOTAL IMPUESTO CAUSADO | 0,00 | 1.576,77 |
| (-) Saldo del anticipo pendiente de pago antes de rebaja | | 1.224,54 |
| (-) Anticipo determinado a ejercicio fiscal anterior | 6.588,48 | 5.522,01 |
| Rebaja del saldo de anticipo - Decreto Ejecutivo 210 | | 1.224,54 |
| (=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado | 0,00 | 0,00 |
| (+) Saldo del anticipo pendiente de pago | 16,36 | 0,00 |
| (-) Retenciones en la Fuente que le realizaron en el ejercicio | 1.224,57 | 0,02 |
| (-) Crédito tributario de años anteriores | 0,00 | 1.208,21 |
| IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR | 0,00 | 0,00 |
| SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE | -1.208,21 | -1.208,23 |

NOTA 22.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

NOTA 23.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros de Activos, Pasivos y Patrimonio de los accionistas, excepto por la absorción de las utilidades y pérdidas acumuladas, los resultados acumulados por adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S y la pérdida del ejercicio económico 2016 con la cuentas de Aportes para futuras capitalizaciones.