

INFORME DE AUDITORIA

**FABRICA ECUATORIANA
ECUAVAU S.A.**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

AUDIRINS CIA. LTDA.

FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Patrimonio
Estado de Flujo del Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

USD \$ - Dólares Estadounidenses

A los señores Socios de la
Fábrica Ecuatoriana ECUAVAU S.A.

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración del ECUAVAU S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas.

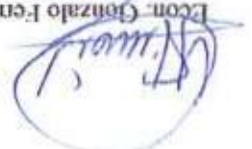
3. Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en la auditoría realizada. El trabajo fue efectuado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de control interno y de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A., al 31 de diciembre de 2015, y el resultado de sus operaciones, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Atentamente,



Egon González Fernández B.
AUDIFINS CIA. LTDA.
RNAE No. 430

FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de Diciembre del 2015
 (Expresado en dólares)

<i>ACTIVOS</i>		
ACTIVOS CORRIENTES		
CAJA - BANCOS	(Nota 3)	108.052
CUENTAS POR COBRAR	(Nota 4)	61.270
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(Nota 5)	1.340.889
CREDITO TRIBUTARIO	(Nota 6)	940.208
INVENTARIOS	(Nota 7)	12.497.361
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		14.947.780
ACTIVO FIJO (NETO)	(Nota 8)	2.371.579
ACTIVOS DIFERIDOS		
GASTOS DIFERIDOS	(Nota 9)	397.400
TOTAL ACTIVOS		17.716.759

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.
 Balance General
 Al 31 de Diciembre del 2015
 (Expresado en dólares)

<u>PASIVOS</u>		US\$.	US\$.
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	(Nota 10)	1.370.998	
Cuentas por pagar fiscales	(Nota 11)	27.623	
Otras obligaciones corrientes	(Nota 12)	67.839	
PASIVOS CORRIENTES			1.466.460
PASIVOS LARGO PLAZO			
A largo plazo por pagar	(Nota 13)	10.951.286	
TOTAL PASIVOS			12.417.746
PATRIMONIO	(Nota 14)	5.299.013	
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO			17.716.759

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.
Estado de Resultados Integrales
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2015
(Expresado en dólares)

INGRESOS	US\$,
VENTAS NETAS	573,896
COSTO DE VENTAS	384,169
UTILIDAD EN VENTAS	189,727
OTROS INGRESOS	11,969
	201,696
GASTOS OPERACIONALES	
GASTOS BENEFICIOS EMPLEADOS	83,601
OTROS GASTOS DE ADMINISTRACION	96,968
GASTOS FINANCIEROS	19,512
TOTAL GASTOS	200,081
UTILIDAD DEL PERIODO	1,615

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	ADICIONALES CAPITALIZAC.	RESERVA POR REVALUACION	RENTAS DEFERIDAS	TITULOS RENTAS	TOTAL
Saldo al 1ro. de Enero del 2015	375,800	0	4,266,598	0	0	0	4,642,398
Incrementos (decrementos)			455,000				
Utilidad/Pérdida del 2015					1,615		
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	375,800	0	4,921,598	0	1,615	0	5,299,013

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ECLAUS, A.

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015

13/005.56	INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	
1615.25	FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
355865.02	Clases de cobros por actividades de operación	
56505.07	Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	
	Cobros cobros por actividades de operación	
-564249.77	Clases de pagos por actividades de operación	
-73050.68	Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	
	Pagos a proveedores de cortajes mantenidos para el mantenimiento o para negociar	
287393.50	Pagos a y por cuenta de las entidades	
	Pagos por primas y prestaciones, en unidades de las pólizas suscritas	
174066.04	Otros pagos por actividades de operación	
-10541.70	Intereses recibidos	
	Impuestos a las ganancias pagados	
	Otros cobrados (salidas) de efectivo	
503750.81	FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
492316.76	Intereses recibidos	
4584100.97	Intereses recibidos	
48874.5	Cobros cobrados (salidas) de efectivo	
455000.00	FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
455000.00	Aporte de efectivo por aumento de capital (subscripción de acciones)	
	Pagos de préstamos	
	Préstamos recibidos	
	Otros cobrados (salidas) de efectivo	
0	EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	
	EFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	
-17505.56	INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	
245166.87	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	
100661.39	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	

1,615.25	CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
1,615.25	GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA
8200.80	ADJUSTE POR PARÁMETROS DISTINTOS AL EFECTIVO:
	Ajustes por gastos de depreciación y amortización
	Ajustes por gastos en provisiones
3200.90	Otros ajustes por partidas diferentes al efectivo
-9390.90	(Incremento) derivado en cuentas por cobrar clientes
-76061.30	(Incremento) derivado en cuentas por cobrar
152294.80	(Incremento) derivado en anticipos de proveedores
135038.01	(Incremento) derivado en reservas
67604.15	(Incremento) derivado en otros activos
67670.43	(Incremento) derivado en otros activos
-1008126.41	(Incremento) derivado en otras cuentas por pagar
46073.94	(Incremento) derivado en cuentas por pagar
-42794.50	(Incremento) derivado en cuentas por pagar
-46303.90	(Incremento) derivado en otros pasivos
1,615.25	Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación

FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015
(Expresadas en dólares americanos)

NOTA 1.- ASPECTOS GENERALES DE ECUAVAU S.A.

ECUAVAU es una Sociedad Anónima, constituida en Quito, Distrito Metropolitano, el 18 de enero del año 2013, según consta en escritura No. 2013-17-01-32-P00464 de la Notaría Trigesima Segunda, inscrita en el Registro Mercantil en Quito, el 2 de abril de 2013. Se reforman los estatutos el 8 de noviembre de 2013, mediante escritura No. 2013-17-01-040-P00; el objeto social principal es:

La representación, e intervención directa de gestiones empresariales.
Asesoría para diseño, planificación, ejecución e implementación y realización de proyectos.
Comercialización de materiales, equipos y maquinaria para la construcción.
Servicios de hospedaje en hoteles.
Actividades de agencias de viaje.

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, el 11 de julio de 2014, se realiza el aumento de capital en base a la transferencia de dominio de tres lotes de terreno ubicados en el sector de Barbasquillo de la parroquia urbana del Cantón Manta, lo que consta en escritura otorgada por el Notario Público Primero del Cantón Manta.

Mediante Resolución No. CNN-2014-035 de 28 de mayo de 2014, el Comité Nacional de Negocios de la Corporación Financiera Nacional, aprobó, la concesión de un préstamo a mutuo correspondiente a la facilidad de crédito directo para el desarrollo, a favor de la compañía FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.; destinado a invertir en la financiación de la construcción de un hotel, en el sector Barbasquillo, Manta provincia Manabí; el que contará con 40 habitaciones, restaurante, cafetería-bar, área de gimnasio, parqueaderos y área húmeda; a un plazo de 8 años contados a partir del 21 de agosto de 2014.

La empresa inicia sus operaciones con la recepción del préstamo otorgado por la Corporación Financiera Nacional el 15 de agosto de 2014. En julio 2015 el Hotel Poseidón inicia sus servicios al público, con hospedaje y servicio de restaurante y bar.

NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

a. **Bases de presentación de los estados financieros.-** ECUAVAU registra sus operaciones y prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

b. **Mobiliario y equipos de oficina.-** El equipo de oficina, Artículos de Servicio, Muebles y equipo de cocina, equipos de computación, vehículos y activos de operación, se encuentran registrados al costo de adquisición; la depreciación se calculará de acuerdo

con el método de línea recta, a la tasa de depreciación correspondiente a cada activo fijo, la empresa no realizó la depreciación en el 2015, la utilización de los equipos comprados se inició en julio de 2015.

NOTA 3.- CAJA BANCOS

Al 31 de diciembre del 2015, la empresa tiene un saldo de este rubro es de USD \$ 108,051,63, que se desglosa de la siguiente manera:

Caja general	6,184,41 a)
Fondo rotativo	353,02 b)
Bancos	98,514,20 c)
Inversiones financieras	3,000,00 d)
TOTAL	108,051,63

- a) Corresponde a la Caja Chica y Caja en efectivo que se mantiene en el Hotel Posidón por sus operaciones, por USD 1,100,00 y USD 5,084,41, respectivamente; el efectivo fue depositado en enero de 2016.
- b) Este fondo se mantiene en la oficina Matriz de Quito, para gastos menores y fue liquidado en el 2016.
- c) Representan el dinero que la empresa mantiene en sus cuentas bancarias, en la Matriz en el Banco Internacional el valor de USD 50,097,32, en Maná en el Banco Pichincha USD 47,422,88 y en el Produbanco USD 994,00, las que están debidamente conciliadas.
- d) Corresponde a garantía con el Banco Internacional.

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo de este rubro es de USD \$ 61,270,17, que se descompone así:

Cientes	19,337,44 a)
Huéspedes del Hotel	12,253,76 b)
Tarjetas de crédito	29,678,97 c)
TOTAL	61,270,17

- a) Valor por cobrar a clientes por alimentación, copias, llamadas telefónicas etc.
- b) Corresponde al valor de alojamiento de los huéspedes del Hotel que permanecían alojados al 31 de diciembre de 2015 y que cancelaron en enero 2016.
- c) Representa el valor que el Hotel mantenía al 31 de diciembre de 2015 por vouchers de las tarjetas de crédito por cobros a clientes, valor que fue recuperado en el 2016.

NOTA 5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2015 es de USD \$ 1.398.888,96, de acuerdo al siguiente detalle:

Varias cuentas por Cobrar	13.201,74 a)
Cuentas por cobrar a Hotel Posidón	147.085,51 b)
Varias cuentas por cobrar Matriz	36.009,35 c)
Anticipo a Proveedores	1.144.592,36 d)
TOTAL	1.340.888,96

- a) Son valores que el Hotel debe recuperar por: préstamo a FFIAAG, Prodamuco por publicidad y otras.
- b) Corresponde a los valores que la Matriz a egresado por pagos y compras para el Hotel efectuadas durante el año.
- c) Son valores que la Matriz debe cobrar por diversos conceptos.
- d) Corresponden a valores entregados a los proveedores para la elaboración de puertas de aluminio, albanilería y estructura metálica, equipos de aire acondicionado, piezas sanitarias, etc, para el edificio donde funciona el Hotel y los departamentos y que está por determinarse los valores que corresponden a los departamentos y al hotel.

NOTA 6.- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA

Corresponde al valor que la empresa tiene como crédito tributario por pago de IVA en compra de bienes y servicios en la construcción del edificio donde funciona el hotel Posidón y que se recuperará cuando se facture la venta de los departamentos por el valor de USD 933.553,41, también a las retenciones de IVA y del impuesto a la renta que le efectuaron a la empresa USD 6.654,58.

NOTA 7.- INVENTARIOS

El saldo al 31 de diciembre de 2015, que la Empresa mantiene en este rubro es de USD \$ 12.497.361,05 de acuerdo al siguiente detalle:

Inventarios no producidos por la Empresa	57.564,13 (1)
Obras de Construcciones en Proceso	12.439.796,92 (2)
TOTAL	12.497.361,05

- (1) Corresponde a los productos que el Hotel mantiene como inventarios para la realización de sus operaciones en el restaurante y en el servicio de hospedaje, como: alimentos y bebidas, licores, amenidades habitaciones, menajes y suministros varios.
- (2) Valores que corresponden a la construcción del edificio donde funciona el Hotel y los departamentos así:

Proyecto 1era. Etapa Hotel
Proyecto 2da. Etapa Hotel

4,466,597.84 (a)
7,973,199.08 (b)
12,439,796.92

- a) Valor registrado por aporte a empresa de parte de un socio, el cual consta también como aportes para futura capitalización.
b) Valores egresados en la construcción del edificio.

NOTA 8.- ACTIVOS FIJOS

Incluye, terrenos, mobiliario del hotel, vehículos, equipo de operación y de oficina, para el funcionamiento de las actividades de la Empresa, que mantiene al 31 de diciembre de 2015, como se detalla a continuación.

Terrenos
Muebles y Enseres de Oficina
Equipo de Oficina
Artículos de Servicio
Muebles y Equipo de Cocina
Vehículos
Equipo de Computación
Software y Programas Informáticos
Activos de Operación
TOTAL

375,000.00 a)
1,234,068.87 b)
434,705.39
95,263.27
54,848.18
60,942.60
13,470.00
9,350.00
93,931.12
2,371,579.43

- a) Corresponde a tres lotes ubicados de terreno ubicados en el sector de Barbasquillo de la parroquia urbana del Cantón Manta, donde funciona el hotel Posición y que aún no se registra dentro del costo de la construcción.
b) Valor correspondiente a los muebles del Hotel y de los departamentos, que están por determinarse su ubicación individual.

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2015 la Empresa tiene valores diferidos en gastos y valores en garantía de acuerdo al siguiente detalle:

Intereses pagados por liquidar
Gastos diferidos por liquidar
Depósitos en garantía
TOTAL

390,898.31 (a)
6,246.95 (b)
254.70
397,399.96

- a) Valor correspondiente a los intereses pagados por el préstamo otorgado por la Corporación Financiera Nacional, a diferirse a partir del próximo año.
- b) Corresponden a diversos gastos que se efectuaron y que se difieren para el próximo año.

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 2015 es como sigue:

Proveedores locales por pagar	632.630,69 a)
Cuentas por pagar DECOINMO	254.017,40 b)
Cheques girados y no cobrados	101.272,74 c)
Cuentas por pagar Socios	94.071,83 d)
Anticipo de Clientes	38.936,98 e)
Cuentas por pagar EFIG	250.068,57 b)
TOTAL	1.370.998,21

- a) Son valores que la empresa debe a sus proveedores de materiales y otros, que se han adquirido para la construcción del hotel.
- b) Valor que corresponde a saldo que se tiene que cancelar a las Empresas DECOINMO y EFIG que es la constructora del Hotel, por valores pagados directamente por las mismas.
- c) Valor de los cheques girados en diciembre 2015 y que no están cobrados hasta el 31 de diciembre de 2015.
- d) Son valores que el Arq. Emel Fiallo socio de la empresa, prestó para diferentes pagos.
- e) Valores que clientes del Hotel pagaron por anticipado reservando habitaciones.

NOTA 11.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 la Empresa tiene obligaciones tributarias por pagar el valor de USD \$27.622,57.

NOTA 12.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

La empresa mantiene otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre de 2015 por un valor de USD 67.839,33 de acuerdo al siguiente detalle:

Cuentas por Pagar LESS	10.699,45
Beneficios de Empleados	42.794,50
Otras cuentas por pagar	14.345,38
TOTAL	67.839,33

NOTA 13.- PASIVOS A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2015 es de USD 10.951.286,16, que corresponde al préstamo otorgado por la CFN y anticipos dados por los clientes en venta de los departamentos, detallados así:

NOTA 12: PATRIMONIO

Préstamo Corporación Financiera Nacional	3.600.969,40
Anticipo de Clientes compra de inmuebles	1.634.291,64
Anticipos de Clientes 2da. Etapa Posesión	5.716.025,12
TOTAL	10.951.286,16

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2015 es de USD \$ 5.299.013,10, y se descompone así:

Capital social	375.800,00
Aporte futura capitalización de accionistas	455.000,00
Aportes para futura capitalización socios	4.466.597,84a)
Utilidad neta del periodo	1.615,26
TOTAL	5.299.013,10

a) La empresa registró este valor correspondiente al costo de la primera etapa de la construcción del hotel, a la espera del valor luego de la conclusión de la construcción y liquidación total del costo, a fin de capitalizar el porcentaje del 20% en la relación PATRIMONIO/ACTIVO TOTAL, establecido en el punto 5 del anexo 10b (Condiciones posteriores a la instrumentación y durante la vigencia del financiamiento personas jurídicas) del contrato del préstamo que le otorgo la Corporación Financiera Nacional.