

INMOBILIARIA VINOXTE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE 2017-2016



ECUSAMOXTE S.A.

ÍNDICE DE CONTENIDO

AUDITORIA EXTERNA

2017

- *INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES*
 - *ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS*
 - *BALANCE GENERAL*
 - *ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS*
 - *ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO*
 - *ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO*
 - *NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE ECUSAMOXTE CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.

OPINIÓN

1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía **ECUSAMOXTE CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio neto y Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

2.- En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos, presentan fielmente en todos los aspectos materiales, la Situación Financiera de la Empresa **ECUSAMOXTE CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.**, el Estado de Situación Financiera, los Resultados de sus Operaciones, la Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2017; de conformidad con la Técnica Contable y las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs.

FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

3.- Hemos llevado a cabo nuestra auditoría, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAAs. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contiene distorsiones importantes.

4.- Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos que hemos seleccionado, incluyen la evaluación de los riesgos de presentación errónea, de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados, son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2016 fueron auditados la Compañía ESUTECO CIA. LTDA. Quienes emiten el informe, conteniendo una opinión sin salvedades, con fecha 10 de marzo del 2017.

**INCERTIDUMBRE MATERIAL RELACIONADA CON LA EMPRESA EN
FUNCIONAMIENTO**

6.- Llamamos la atención sobre el resultado negativo de la operación del año 2017. Nuestra opinión no ha sido modificada por este asunto.

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORIA

7.- Las cuestiones clave de la Auditoría, son aquellas que a juicio profesional han sido de mayor significatividad en nuestra Auditoría de Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra Auditoría en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

8.- Además, en nuestra opinión, basándonos en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la Empresa **ECUSAMOXTE CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.** ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Y se ha emitido, Informe de Cumplimiento Tributario, separado al S.R.I. por el año 2016 con fecha 12 de julio del 2017.

**RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL
GOBIERNO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS**

9.- La Administración y de la Empresa **ECUSAMOXTE S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error, selección y aplicación de políticas contables apropiadas y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Quito, 5 de marzo del 2018

Legalizado por:


Dra. **CÉCILIA AREVALO**
GERENTE ESUTECO CIA. LTDA.
C.P.A. No. 11625
RNAE. No. 23

ECUSAMOXTE S.A.
INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA 2017

ECUSAMOXTE S.A. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 - 2016

	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVOS		
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	368,55	80,41
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	368,55	80,41
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>		
Terreno	3.553.915,90	3.553.915,90
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3.553.915,90	3.553.915,90
TOTAL ACTIVOS :	3.554.284,45	3.553.996,31
PASIVOS		
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>		
Proveedores	16,32	0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	16,32	0,00
<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>		
Préstamos a Largo Plazo	171.982,05	156.614,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	171.982,05	156.614,00
TOTAL PASIVOS	171.998,37	156.614,00
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital social asignado	2.000,00	2.000,00
Reserva de Capital	28.834,74	28.834,74
Resultados ejercicios anteriores neto	-157.778,39	-115.459,35
Ajuste Acumulado NIIF.	3.524.325,96	3.524.325,96
Resultado neto	-15.096,23	-42.319,04
TOTAL PATRIMONIO NETO	3.382.286,08	3.397.382,31
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO:	3.554.284,45	3.553.996,31

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 7.

<p>ECUSAMOXTE S.A. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 - 2016</p>

INGRESOS	31-12-17	31-12-16
NO OPERACIONALES		
Otros ingresos	1,26	53,77
Total ingresos no operacionales	1,26	53,77
TOTAL INGRESOS	1,26	53,77
EGRESOS		
COSTOS Y GASTOS		
Costos	0,00	19.889,69
Gastos	15.097,49	22.483,12
Total Costos y Gastos	15.097,49	42.372,81
TOTAL EGRESOS	-15.096,23	-42.319,04
RESULTADO DEL EJERCICIO	-15.096,23	-42.319,04

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 7.

ECUSAMOXTE S.A.
INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA 2017

ECUSAMOXTE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 - 2016

	Saldos 31-dic-17	Movimientos 2017	Saldos 31-dic-16
Saldos Iniciales	2.000,00	0,00	2.000,00
Reserva de Capital	28.834,74	0,00	28.834,74
Resultados ejercicios anteriores	(157.778,39)	-42.319,04	(115.459,35)
Ajuste Acumulado NIIF	3.524.325,96	0,00	3.524.325,96
Resultado del Ejercicio	(15.096,23)	27.222,81	(42.319,04)
TOTALES	3.382.286,08	-15.096,23	3.397.382,31

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 7.

ECUSAMOXTE S.A.
INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA 2017

ECUSAMOXTE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017-2016

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	2.017	2.016
SALDO INICIAL	80,41	9,45
OTROS INGRESOS	1,26	53,77
MENOS COSTO Y GASTOS	-15.097,49	-42.372,81
INGRESOS OPERACIONALES	1.26	-42.309,59
COSTOS OPERATIVOS	15.097.49	0,00
INGRESOS NETOS	-15.015,82	-42.309,59
INGRESOS FINANCIAMIENTO		
GASTOS E INVERSIONES		
INCREMENTO DE PASIVOS	15.384,37	42.390,00
INGRESOS Y GASTOS OPERATIVOS	15.384,37	42.390,00
SALDO FLUJO EFECTIVO	368,55	80,41
SALDO CAJA Y BANCOS	368,55	80,41

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 7.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A.- ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS

ANTECEDENTES

La Compañía **ECUSAMOXTE CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.**, se constituyó en la ciudad de Quito, el 22 de octubre de 1987, en la modalidad de Sociedad Anónima, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Gustavo Flores Uzcátegui.

El capital social de la compañía es de USD 2.000,00 dos mil dólares de los Estados Unidos de América.

El plazo de duración de la presente compañía es de 30 años contados a partir de estar registrada en el Registro Mercantil, por lo tanto vencerá el 22 de octubre del 2017

El objeto social de empresa en su aspecto relevante indica que "...la empresa se dedicará a la industria de la construcción en general..."

La compañía estará dirigida y gobernada por la Junta General de Accionistas, y administrada por el Presidente y el Gerente General. La representación legal, judicial y extrajudicial está a cargo del Gerente General.

El Gerente General y el Presidente, serán elegidos por la Junta General de Accionistas para un período de cinco años en sus funciones y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Los actuales nombramientos se encuentran vigentes hasta el 12 de mayo del 2019.

B.- POLÍTICAS Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD

B.1.- CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO

En el desarrollo de nuestro trabajo, se procedió a analizar detalladamente los controles internos que la Compañía ha adoptado, para garantizar la confiabilidad de los registros contables y la veracidad de estos registros. De conformidad con el examen practicado, utilizando las normas internacionales de auditoría, el control interno de la Empresa es razonable y proporciona validez y seguridad a todas las operaciones efectuadas.

Dichas operaciones se realizaron cumpliendo disposiciones legales vigentes en el país, y los recursos puestos a disposición de la Administración de la Empresa han sido destinados al cumplimiento del objeto social y su mantenimiento.

B.2.- PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la Empresa comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2017, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2017 y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Técnica Contable, las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y se ha dado fiel cumplimiento al Art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del financiamiento de delitos, como se puede ver en el desarrollo de cada una de las políticas mencionadas a continuación.

2.1. RESERVA PARA INCOBRABLES

La Compañía ECUSAMOXTE S.A., no presenta esta provisión al 31 de diciembre del 2017.

2.2. VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

Se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición o de inversión.

El costo ajustado de los activos fijos se deprecia con cargo a resultados según el método de línea recta, en función de los años de vida útil.

Cumpliendo las correspondientes políticas de la Empresa, en el año 2017 no se han aplicado ningún valor en concepto de depreciación.

PORCENTAJES DE DEPRECIACIÓN	
Muebles y equipos de oficina	10%
Instalaciones y adecuaciones	10%
Equipos de computación	33%
Inmuebles y biológicos	5%

2.3 IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía está sujeta al pago del impuesto a la renta en la tarifa de 22%.

2.4 SOFTWARE

El Sistema de Contabilidad es computarizado y se denomina QBIZ-ERP, cuya licencia y autorización es de propiedad de la empresa.

B.3.- OTRAS PRÁCTICAS CONTABLES

Algunas de las prácticas contables utilizadas, se evidencian en el análisis pormenorizado de cada uno de los rubros que realizamos a continuación.

CUENTAS DE ACTIVOS

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	2017	2016
Banco Pacífico Cta. Cte. 526036-1	368.55	80.41
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	368.55	80.41

Corresponde a los saldos conciliados de la cuenta del banco Pacífico, al 31 de diciembre del 2017.

ACTIVOS NO CORRIENTES

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2017	2016
Terrenos	3.553.915.90	3.553.915.90
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	3.553.915.90	3.553.915.90

CUENTAS DE PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	2017	2016
Proveedores	16.32	0.00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	16.32	0.00

CUENTAS DE PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	2017	2016
Préstamos Intercompañías	171.982.05	156.614.00
TOTAL PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO	171.982.05	156.614.00

Corresponde a los préstamos intercompañías a ser liquidados en el largo plazo.

ECUSAMOXTE S.A.
INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA 2017

PATRIMONIO

PATRIMONIO	2017	2016
Capital Social	2.000.00	2.000.00
Reserva de Capital	28.834.74	28.834.74
Ajuste Adopción NIIF	3.524.325.96	3.524.325.96
Pérdidas ejercicios anteriores	-157.778.39	-115.459,35
Resultados Neto del Ejercicio	-15.096.23	-42.319,04
PATRIMONIO NETO	3.382.286.08	3.397.382,31

Las cuentas de Patrimonio son de propiedad de los accionistas de la empresa.

RESULTADO DEL EJERCICIO

Las operaciones propias de la Empresa al 31 de diciembre del 2017, dejan una pérdida de **15.096.23** dólares.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de este informe, según criterio del Representante Legal, no se produjeron eventos que pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros adjuntos.