

**VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

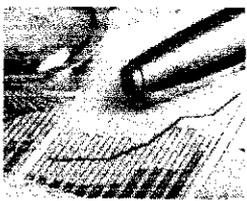
**Al 31 de diciembre del 2016**

**C O N T E N I D O**

Informe del auditor independiente  
Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados Integrales  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de flujo de efectivo  
Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas**

US\$ Dólares estadounidenses  
NIC Normas Internacionales de Contabilidad  
NIIF Normas Internacionales de Información Financiera  
NIA Normas Internacionales de Auditoría



**JORGE FIGUEROA CARPIO  
CONTADOR-AUDITOR EXTERNO  
INDEPENDIENTE**

Registro Nacional de Contador No. 17-1068  
Registro Nacional Firmas Auditoría No. SC-RNAE 721

---

**Quito. 27 de Agosto de 2018**

Señor Ingeniero  
Marcelo Vásquez Vaca  
GERENTE GENERAL  
VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.  
De mi consideración. -

Conforme con lo establecido en las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías No. 02.Q.ICI.007 Sección III "Funciones de los Auditores Externos" y 02.Q.ICI.008 "Requisitos Mínimos que deben contener los informes de Auditoría", publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No 564 de 26 de abril de 2002, me permito remitir una copia del informe de Auditoría Externa elaborado por el Ejercicio Económico al 31 de diciembre de 2016 de VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

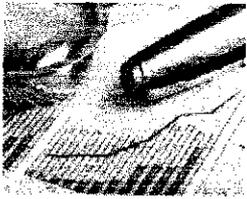
Cualquier aclaración respecto del cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley de Compañías o sus Reglamentos, sobre los asuntos relacionados con el informe de auditoría que se anexa, estamos dispuestos a realizarla, así como a presentar los documentos y evidencias de soporte que estimaren necesarias.

Las notificaciones del caso solicitamos se sirvan efectuarlas a la dirección antes mencionada.

Atentamente,

  
JORGE FIGUEROA CARPIO  
AUDITOR INDEPENDIENTE

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA**  
**VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**  
**EJERCICIO ECONÓMICO 2016**



**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
**CONTADOR-AUDITOR EXTERNO**  
**INDEPENDIENTE**

Registro Nacional de Contador No. 17-1063  
Registro Nacional Firmas Auditoría No. SC-RNAE 721

---

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE VASCOVA CONSTRUCTORA CIA.  
LTDA.**

**INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**OPINIÓN**

He examinado los estados financieros de VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión los estados financieros adjuntos, debido a los efectos materiales generalizados en los asuntos descritos en la sección Fundamento de la abstención de opinión no presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2016, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

**FUNDAMENTOS DE LA ABSTENCION DE OPINIÓN**

Tal como se manifiesta en la Nota 8 y 12, la Corporación Financiera Nacional, mediante oficio No. SRCR-Q-12065, notifica que se ha procedido a declarar de plazo vencido las operaciones de crédito otorgadas a favor de VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA., así como el inicio del proceso coactivo.

---

Av. Cristóbal Colón E4-412 y Juan León Mera  
Edificio Arista quinto piso  
Teléfonos: 593 998757918 – 593 997697354  
E-mail: jorgefigueroacarpio@hotmail.com

En la Nota 4 y en la Nota 5 Otras Cuentas por Cobrar y Anticipo a Proveedores respectivamente, no he podido obtener las respuestas a la circularización de cuentas por cobrar, así como, en las Notas 9 Cuentas y documentos por pagar y la Nota 11 Anticipo de Clientes, no he obtenido respuesta a la circularización de cuentas por pagar. He efectuado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA mi responsabilidad, de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros del informe. Soy independiente de la entidad de conformidad como lo señala el código de ética. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión.

### **INDEPENDENCIA**

Soy independiente de VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y he cumplido con mi responsabilidad ética de acuerdo con estos requisitos

### **RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en marcha y utilizando el principio contable como base fundamental.

Los encargados de la administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de elaborar la información financiera de la empresa.

### **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EXTERNO**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, y emitir un

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. Nº 17.1063  
R.N.E.A. Nº SC. RNAE. 721

informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error, y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. (En el Anexo N°1 detallamos las responsabilidades que tenemos como auditores externos de acuerdo con la NIA).

Informo a los responsables de la administración de CONSTRUCTORA VASCOVA CIA. LTDA., en relación con, entre otros aspectos, el alcance y oportunidad de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULATORIOS**

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de la Información Financiera suplementaria respecto del Informe de Cumplimiento Tributario, correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2016 de VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA., a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Quito. 22 de Agosto de 2018



JORGE FIGUEROA CARPIO  
SC-RNAE No. 721 REG. NAC. No.17-1063

JORGE FIGUEROA CARPIO  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

**II. LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**

**EJERCICIO ECONOMICO 2016**

## VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2016			
(Valores expresados en US.Dólares)			
	NOTAS	2016	2015
<b>A.- ACTIVOS</b>			
<b>a.- ACTIVOS CORRIENTES</b>			
i.-Efectivo y Equivalente de Efectivo	3	394,36	1.679,85
ii.- Documentos y Cuentas por cobrar	4	1.265.504,95	319.463,71
iii.-Anticipo Proveedores	5	177.350,70	93.314,17
iv.- Impuestos anticipados	6	42.139,64	38.836,19
vi.- Inventarios		0,00	6.920.034,26
<b>SUMAN LOS ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.485.389,65</b>	<b>7.373.328,18</b>
<b>b.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO 7</b>			
i.-Equipo de computación		3.300,00	3.300,00
ii.-Vehículos		64.088,00	64.088,00
Menos: Depreciación Acumulada		-48.822,83	-48.822,83
<b>SUMAN PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>18.565,17</b>	<b>18.565,17</b>
<b>c.- ACTIVOS CONTINGENTES 8</b>			
i.- Corporación Financiera Nacional		6.644.450,84	0,00
<b>SUMAN ACTIVOS CONTINGENTES</b>		<b>6.644.450,84</b>	<b>0,00</b>
<b>SUMAN EL TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>8.148.405,66</b>	<b>7.391.893,36</b>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



Ing. Marcelo Váscovez  
Gerente General



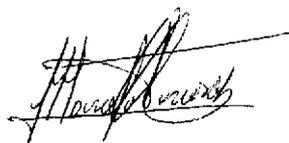
Alonso Cevallos  
Contador General

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.F.A. N° SC. RNAE. 721

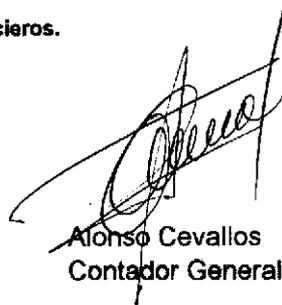
## VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2016</b>			
<b>(Valores expresados en US.Dólares)</b>			
	<b>NOTAS</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>B,- PASIVOS</b>			
<b>a.- PASIVOS CORRIENTES</b>			
i.- Cuentas por Pagar Proveedores	9	1.135.067,18	997.534,86
ii.- Otras Cuentas por Pagar	10	30.483,48	30.285,86
iii.- Deudas Fiscales		194,73	3.818,92
iv.- Anticipo de Clientes	11	1.357.657,81	1.135.897,81
<b>SUMAN LOS PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>2.523.403,20</b>	<b>2.167.537,45</b>
<b>b.- PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
i.- Préstamos a Largo Plazo	12	4.190.659,22	3.574.715,19
ii.- Préstamos de Socios	13	1.343.036,70	180.149,70
<b>SUMAN LOS PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>5.633.695,92</b>	<b>3.754.864,89</b>
<b>b.- PATRIMONIO NETO</b>			
i.-Capital Aportado	14	68.488,00	68.488,00
ii.-Aporte Futuras Capitalizaciones		0,00	1.558.392,47
ii.-Reservas Legales		82.226,19	82.226,19
iii.-Resultados Acumulados		-59.407,65	-59.465,95
iv.-Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		0,00	0,00
<b>SUMA EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>91.306,54</b>	<b>1.649.640,71</b>
<b>SUMA EL TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>8.148.405,66</b>	<b>7.572.043,05</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



Ing. Marcelo Váscovez  
Gerente General



Alonso Cevallos  
Contador General

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. Nº 17.1063  
R.N.F.A. Nº SC. RNAE. 721

## VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2016

(Valores expresados en US.Dólares)

NOTAS

VALORES

2016

A.- INGRESOS OPERACIONALES	0,00
B.- COSTO DE VENTAS	0,00
C.- GASTOS DE PERSONAL	0,00
D.- GASTOS DE ADMINISTRACION	0,00
E.- GASTO DEPRECIACION	0,00
F.- GASTO INCOBRABLES	0,00
G.- GASTOS FINANCIEROS	0,00
H.- GASTOS NO DEDUCIBLES	0,00
I.- PROVISION JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO	0,00

UTILIDAD (PERDIDA) DEL PERIODO

0,00

0,00

Las Notas Adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



Ing. Marcelo Váscovez  
Gerente General



Alonso Cevallos  
Contador General

JORGE FIGUEROA CARPIO  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.F.A. N° SC. RNAE. 721

## VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2016

(Valores expresados en US dólares)

DETALLE	CAPITAL	APORTES FUT. CAPITAL	RESERVA LEGAL	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldos Iniciales	68.488,00	1.558.392,47	82.226,19	-59.465,95	0,00	1.649.640,71
Utilidad del Ejercicio 2015						0,00
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DIC/2015</b>	<b>68.488,00</b>	<b>1.558.392,47</b>	<b>82.226,19</b>	<b>-59.465,95</b>	<b>0,00</b>	<b>1.649.640,71</b>
Aporte Futuras Capitalizaciones 15% Participación Trabajadores		-1.558.392,47		58,30		-1.558.334,17
Impuesto a la Renta						0,00
Utilidad del Ejercicio 2016						0,00
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DIC/2016</b>	<b>68.488,00</b>	<b>0,00</b>	<b>82.226,19</b>	<b>-59.407,65</b>	<b>0,00</b>	<b>91.306,54</b>

  
Ing. Marcelo Váscovez  
Gerente General

  
Alonso Cevallos  
Contador General

JORGE FIGUEROA CARPIO  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

## VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2016**  
**(Valores expresados en US.dólares)**

	2016	2015
<b>A.- FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
a.-Efectivo recibido de clientes	0,00	685.369,10
b.-Efectivo pagado a proveedores	-1.285,49	-1.374.086,02
c.-Efectivo pagado a empleados	0,00	-81.470,32
d.-Impuestos y aportes IESS	0,00	-682,96
<b>EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-1.285,49</b>	<b>-770.870,20</b>
<b>B.- FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
a.-Venta de Activos	0,00	0,00
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C.- FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
a.-Obligaciones a Largo Plazo	0,00	1.029.236,99
b.-Préstamos de Accionistas	0,00	-322.485,51
<b>EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>0,00</b>	<b>706.751,48</b>



Ing. Marcelo Váscovez  
Gerente General



Alonso Cevallos  
Contador General

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. Nº 17.1063  
R.N.E.A. Nº SC. RNAE. 721

## VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2016</b>		
<b>(Valores expresados en US.dólares)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>D.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
a.-Incremento (disminución) durante el año	-1.285,49	-64.118,72
b.-Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 01 de Enero	1.679,85	65.798,57
<b>EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE</b>	<b>394,36</b>	<b>1.679,85</b>

### E.- CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA)NETA CON EL EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

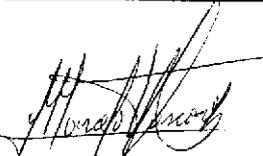
Utilidad (Pérdida) Neta 0,00

#### AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PERDIDA)NETA CON EL EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

##### CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES

(Aumento) Disminución en Otras Cuentas por Cobrar	0,00	211.865,34
(Aumento) Disminución en pagos Anticipados	0,00	-27.144,14
(Aumento) Disminución en Construcciones en Curso	0,00	-1.930.125,03
(Disminución) Aumento en Cuentas por Pagar	-1.285,49	482.632,02
(Disminución) Aumento en Gastos Acumulados	0,00	18.397,85
(Disminución) Aumento en Anticipo de Clientes	0,00	473.503,76

<b>EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-1.285,49</b>	<b>-770.870,20</b>
---	------------------	--------------------

  
Ing. Marcelo Vásquez  
Gerente General

  
Alonso Cevallos  
Contador General

JORGE FIGUEROA CARPIO  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

**III. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**

**EJERCICIO ECONOMICO 2016**

## **NOTA 1.- ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

**VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, se constituye mediante Escritura Pública, en Quito el 26 de Abril de 1991, creada mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 91.1.2.1.1007, del 3 de Junio de 1991, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el 13 de Junio del mismo año, bajo el N° 1052, tomo 122.

Su objetivo principal es la construcción de casas, edificios, departamentos y todo tipo de vivienda. La construcción y edificación de obras de Ingeniería y Arquitectura. La Compañía tendrá una duración de 50 años a partir de la fecha de inscripción del contrato social en el Registro Mercantil.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **a) Declaración de Cumplimiento.-**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Administración de la Compañía, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las políticas contables están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera, la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas

han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017, aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan.

**b) Bases de preparación.-**

Los estados financieros de **VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2016, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Las principales políticas contables se exponen a continuación:

**c) Nuevos pronunciamientos contables**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos Conjuntos"	1 de enero de 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero de 2016

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. Nº 17.1063  
R.N.E.A. Nº SC. RNAE. 721

NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo"	1 de enero de 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor Patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero de 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros ", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 14	Publicación de la norma " Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas "	1 de enero de 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazara a la NIC 11 y 18.	1 de enero de 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos	1 de julio de 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio de 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio de 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio de 2016

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

**d) Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

**e) Activos financieros**

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o como derivados designados como instrumentos de cobertura.

**f) Pasivos Financieros**

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar o como derivados designados como instrumentos de cobertura.

La compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

**g) Efectivo y equivalentes de efectivo**

La compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez con vencimiento original a tres meses o menos que son inmediatamente convertibles. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. Nº 17.1063  
R.N.F.A. Nº SC. RNAE. 721

#### **h) Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

#### **i) Propiedad, Planta y Equipo**

Las partidas de propiedad, planta y equipo, se miden inicialmente al costo de adquisición, más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento.

De igual forma se considerará como costo de las partidas de propiedad, planta y equipo, los costos por préstamos de financiamiento directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieran de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

La depreciación se carga directamente a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro o si existe una revaluación, para determinar el alcance de la pérdida por deterioro o un incremento por revaluación.

#### **j) Activos Contingentes**

Corresponde a la construcción de departamentos en el Proyecto Terrazas de Alamein, Urbanización Campo Alegre – Nayón - Quito, el mismo que al 31 de diciembre de 2016, tiene el valor de US\$ 6.644.450.84, que se encuentra embargado por parte de la Corporación Financiera Nacional por falta de pago de los préstamos otorgados por esta Institución.

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

**k) Préstamos a largo plazo**

#### **m) Reconocimiento de ingresos**

La Compañía registra los ingresos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 18.

#### **n) Reconocimiento de Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos independientemente de la fecha en que se hayan realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **o) Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplen la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en los resultados.

#### **p) Reserva Legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. Nº 17.1063  
R.N.E.A. Nº SC. RNAE. 721

### NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Está constituida por dinero en Efectivo en Caja y Caja Chica, por las Cuentas Corrientes y de Ahorros en el Banco Pichincha y Guayaquil, de acuerdo al siguiente detalle:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO 2016</b>	<b>SALDO 2015</b>
Caja Chica	0,00	1.050,00
Caja Chica Marcelo V.	0,00	120,00
Caja Chica Campo Alegre	0.00	65,49
Banco del Pichincha	30,47	30,47
Banco de Guayaquil	32,24	82,24
Produbanco	331.65	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>394,36</b>	<b>1.679,85</b>

### NOTA 4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponden a cuentas por cobrar a Socios, Empleados por anticipos y préstamos otorgados, así como a terceros y empresas relacionadas, de acuerdo al siguiente detalle:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO 2016</b>	<b>SALDO 2015</b>
Cuentas por cobrar socios	334.800,18	245.261,79
Cuentas por cobrar empleados	0,00	15.453,58
Otras cuentas por cobrar	150.833,49	4.500,00
Cuentas por cobrar empresas	779.871,28	54.248,34
<b>TOTAL</b>	<b>1.265.504,95</b>	<b>319.463,71</b>

## NOTA 5.- ANTICIPO A PROVEEDORES

Están constituidas por pagos anticipados a Proveedores de Bienes y Servicios entregados de acuerdo al siguiente detalle:

DETALLE	SALDO 2016	SALDO 2015
Merino Víctor	0,00	600,00
Jorge Andrade	0,00	31.266,17
Manuel Díaz	0,00	198,00
Fabián Paredes	0,00	300,00
Renders	0,00	100,00
Italstilo cia.ltda	0,00	862,40
Ernesto Castillo	0,00	1.499,95
Consorcio Gratol	0,00	8.500,00
Adriana Hoyos	0,00	23.905,50
Arq.Rodriguez	0,00	5.000,00
Edwin Terán	0,00	1.468,57
Muepramodul	0,00	3.747,12
Lescano Pablo	0,00	2.600,00
Figueroa Jorge	0,00	1.500,00
Ayala José	0,00	-5.633,54
Gutiérrez José	0,00	4.900,00
Delgado Xavier	0,00	250,00
Ordoñez Juan Carlos	0,00	2.700,00
Erazo Marlene	0,00	7.000,00
Monroy Marlon	0,00	1.300,00

Rojas Marcelo	0,00	1.250,00
Keramikos	177.350.70	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>177.350,70</b>	<b>93.314,17</b>

#### **NOTA 6.- PAGOS ANTICIPADOS**

Corresponde al crédito tributario acumulado de Impuesto a la Renta que se compensara en el futuro con las declaraciones del Impuesto a la Renta, de acuerdo al siguiente detalle:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO 2016</b>	<b>SALDO 2015</b>
Anticipo Imp. a la Renta	42.019,17	38.836,19

#### **NOTA 7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Se muestran al costo histórico y están presentados con la deducción de su correspondiente depreciación acumulada. La compañía ha regularizado la baja de los bienes obsoletos ante una Notaría de la ciudad.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el costo de los activos durante su vida útil estimada, siendo el método de línea recta, de acuerdo con el art. N° 28 numeral 6 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, de acuerdo al siguiente detalle:

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE.**  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.F.A. N° SC. RNAE. 721

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR INICIAL 01.01.16</b>	<b>ADICIONES</b>	<b>RETIROS</b>	<b>VALOR FINAL 31.12.16</b>
Software Contable	3.300,00			3.300,00
Vehículos	64.088,00			64.088,00
<b>TOTAL</b>	<b>67.388,00</b>			<b>67.388,00</b>
Menos: Depreciación Acumulada.	(48.822,83)			(48.822,83)
<b>TOTAL</b>	<b>18.565,17</b>			<b>18.565,17</b>

#### **NOTA 8.- ACTIVOS CONTINGENTES**

Corresponde al embargo de la construcción de departamentos en el Proyecto Terrazas de Alamein, Urbanización Campo Alegre, ubicado en Nayón - Quito, el mismo que al 31 de diciembre de 2016, tiene el valor de US\$ 6.644.450,84, a favor de la Corporación Financiera Nacional por falta de pago de los préstamos otorgados por esta Institución.

#### **NOTA 9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Corresponde a proveedores nacionales, por la provisión de bienes y servicios de acuerdo al siguiente detalle:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO 2016</b>	<b>SALDO 2015</b>
Proveedores	71.283,05	571.900,29
Otras cuentas por pagar	1.063.784,13	412.930,50
Empresas	0,00	7.660,77
Banco de Guayaquil	0,00	5.043,30
<b>TOTAL</b>	<b>1.135.067,18</b>	<b>997.534,86</b>

**JÓRGE FIGUEROA CARPIO**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE.**  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

## **NOTA 10.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Corresponde a los beneficios sociales de los trabajadores por el valor de \$30.483.48, valores que serán cancelados, cuando la empresa tenga disponibilidad de pago.

## **NOTA 11.- ANTICIPO DE CLIENTES**

El saldo de esta cuenta esta compuesta por valores recibidos en la Compañía para el proyecto Campo Alegre de acuerdo al siguiente detalle:

<b>DETALLE</b>	<b>SALDO 2016</b>	<b>SALDO 2015</b>
Velásquez Carlos dep.18	156.948,21	156.948,21
Gómez José dep.2	215.445,84	215.445,84
Garzón Víctor dep.9	30.000,00	30.000,00
Serrano Leonor	524.971,76	524.971,76
Unifer	208.532,00	208.532,00
Olalla José	221.760,00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>1.357.657,81</b>	<b>1.135.897,81</b>

## **PASIVO NO CORRIENTES**

### **NOTA 12.- PRESTAMOS A LARGO PLAZO**

Corresponde a dos obligaciones que mantiene en calidad de préstamos a largo plazo otorgados por la Corporación Financiera Nacional por el valor de \$ 4.190.659.22, valor que se encuentra vencido por la falta de pago y que esta Institución lo declaró de plazo vencido y el proceso coactivo correspondiente.

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.A. N° SC. 8343.721

### **NOTA 13.- PRESTAMOS DE SOCIOS**

Corresponden a préstamos de los socios, efectuados para continuar con el proceso de construcción del Proyecto Terrazas de Alamein Campo Alegre por el valor de US\$ 1.343.036.70

### **NOTA 14.- CAPITAL**

**VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, fue constituida mediante escritura Pública efectuada ante la Notaría Vigésimo Séptima del Doctor Jorge Martínez Dolberg del Cantón Quito, el 26 de Abril de 1991 y la Resolución No. 91.1.2.1. 1007, emitida el 3 de Junio de 1991 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de Junio de 1991, por el valor de S/. 2.000.000,00 de sucres.

Mediante Escritura Pública, celebrada ante la Notaría Novena del Doctor Gustavo Flores Uscátegui, del cantón Quito, el 25 de noviembre de 1998 y Resolución No. 99.1.1.1.00280, del Intendente de Quito, el 29 de enero de 1999, la Compañía realizó un aumento de capital de S/. 108.000.000,00 en especie, alcanzando un Capital Social de S/. 110.000.000,00, el que se encuentra Inscrito en el Registro Mercantil bajo el No. 0031, Tomo 133 del 3 de enero de 2002.

Con fecha 12 de Febrero de 2010, ante la Notaría Primera del Doctor Jorge Machado Cevallos y Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.IJ.DJC.Q.10.002591, del 28 de Junio de 2010, se registra el aumento de capital y reforma de Estatutos de la Compañía, por el valor de US\$ 64.088,00 mediante compensación de créditos, por lo que el Capital Social alcanza el valor US\$ 68.488,00, dividido en participaciones de un dólar de valor nominal cada una.

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

Con fecha 10 de Diciembre 2013 de Acuerdo al Acta de Junta General Extraordinaria de Socios, se procede a transferir las participaciones sociales, quedando el nuevo cuadro de participaciones, de la siguiente manera:

VASCONEZ PATRICIO	880,00
VASCONEZ MONICA	26.793,00
VASCONEZ LILIANA	26.580,00
VASCONEZ MARCELO	14.235,00
<hr/> TOTAL ACCIONES	<hr/> 68.488,00

#### **NOTA 15.- ESTADO DE RESULTADOS**

La compañía viene arrastrando una pérdida de años anteriores, la misma que deberá ser amortizada conforme se vayan obteniendo resultados positivos en ejercicios económicos futuros, conforme la reglamentación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

#### **NOTA 16.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía ha cumplido con las obligaciones tanto como agente de retención y agente de percepción.

#### **NOTA 17.- OTROS ASPECTOS**

De acuerdo con los informes emitidos por los abogados de la Compañía, encontramos que la Corporación Financiera Nacional, por los préstamos otorgados en años

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

anteriores inició el proceso coactivo para el cobro de las obligaciones que tiene pendiente VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA. con esta Institución, por lo que se encuentra embargado el proyecto Terrazas de Alamein Campo Alegre, sin que la Empresa pueda cumplir su objeto social.

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE.  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

## ANEXO No. 1

### **Responsabilidad del auditor externo en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Como parte de nuestra auditoría, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o evasión del control interno, aspectos que no necesariamente pueden ser identificados en el transcurso de la auditoría.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE.  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría (22 de Agosto de 2018). Sin embargo, hechos o condiciones futuras pudiesen ser causa para que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y, si los estados financieros en mención representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

**JORGE FIGUEROA CARPIO**  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
R.N.C. N° 17.1063  
R.N.E.A. N° SC. RNAE. 721