



JORGE FIGUEROA CARPIO
CONTADOR-AUDITOR EXTERNO
INDEPENDIENTE

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

Quito, 12 de Noviembre de 2018

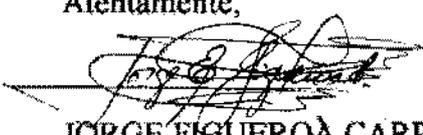
Señor Ingeniero
Marcelo Vásquez Vaca
GERENTE GENERAL
VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
De mi consideración. -

Conforme con lo establecido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías SCVS-INC-DNCDN-2016-011, Sección No. 1 Art. No. 2, me permito remitir una copia del informe de Auditoría Externa elaborado por el Ejercicio Económico al 31 de diciembre de 2017 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

VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017

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
AUDITOR INDEPENDIENTE
R.N.C. Nº 17.1063
R.N.E.A. Nº SC. RNAE. 721

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA
VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
EJERCICIO ECONÓMICO 2017

A LOS SEÑORES SOCIOS DE VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

He examinado los estados financieros de VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados 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.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a mi auditoría, sin embargo, debido a los asuntos descritos en la sección “Fundamentos de la abstención de opinión”, no pude obtener suficiente evidencia apropiada de auditoría para proporcionar una base para una opinión de auditoría.

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.

En las Notas 4 y 5, Otras Cuentas por Cobrar y Anticipo a Proveedores respectivamente, no he podido obtener las respuestas a la confirmación de saldos de las cuentas por cobrar, así como, en la Nota 9 Cuentas y documentos por pagar, no he obtenido respuesta a la confirmación de saldos de las 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.

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

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 de la preparación y presentación de los 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 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 la información financiera de la empresa, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EXTERNO

Mi responsabilidad 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 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.

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

Como parte de una auditoria de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. (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 VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA., en relación con, entre otros aspectos, el alcance y oportunidad de la realización de la auditoria planificada y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria. Una auditoria también incluye la evaluación del uso apropiado de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la presentación completa de los estados financieros.

OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULATORIOS

La administración es responsable por la preparación y presentación de la Información Financiera suplementaria respecto del Informe de Cumplimiento Tributario, correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2017 de VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA., a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Quito, 12 de Noviembre 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

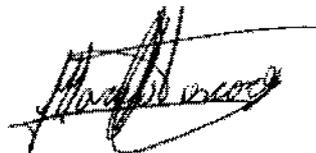
II. ESTADOS FINANCIEROS
VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
EJERCICIO ECONÓMICO 2017

VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

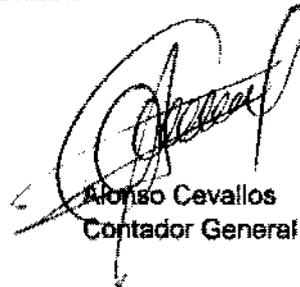
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2017
(Valores expresados en US.Dólares)

	NOTAS	2017	2016
A.- ACTIVOS			
a.- ACTIVOS CORRIENTES			
i.-Efectivo y Equivalente de Efectivo	3	394,36	394,36
ii.- Documentos y Cuentas por cobrar	4	51.296,48	1.265.504,95
iii.-Anticipo Proveedores	5	177.350,70	177.350,70
iv.- Impuestos anticipados	6	100.495,50	42.139,64
SUMAN LOS ACTIVOS CORRIENTES		329.537,04	1.486.389,65
b.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO 7			
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
SUMAN PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		18.565,17	18.565,17
c.- ACTIVOS CONTINGENTES 8			
i.- Corporación Financiera Nacional		5.745.206,59	6.644.450,64
SUMAN ACTIVOS CONTINGENTES		6.745.206,59	6.644.450,64
SUMAN EL TOTAL DE ACTIVOS		6.093.308,80	6.148.408,66

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



Ing. Marcelo Váscovez
Gerente General



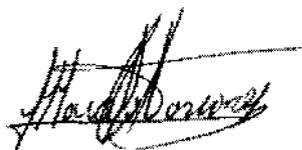
Alonso Cevallos
Contador General

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

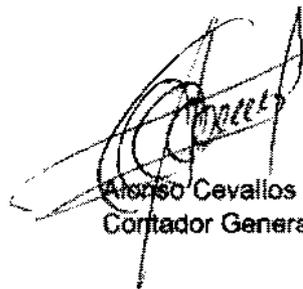
VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2017		VALORES	
(Valores expresados en US.Dólar)		2017	2016
	NOTAS		
B.- PASIVOS			
a.- PASIVOS CORRIENTES			
i.- Cuentas por Pagar Proveedores	9	408.258,83	1.135.067,18
ii.- Otras Cuentas por Pagar	10	3.628,58	30.483,48
iii.- Deudas Fiscales		67.838,97	194,73
iv.- Anticipo de Clientes	11	1.135.897,81	1.357.657,81
SUMAN LOS PASIVOS CORRIENTES		1.815.424,20	2.523.403,20
b.- PASIVOS NO CORRIENTES			
i.- Préstamos a Largo Plazo	12	4.266.838,21	4.190.659,22
ii.- Préstamos de Socios	13	119.739,85	1.343.038,70
SUMAN LOS PASIVOS NO CORRIENTES		4.386.578,06	5.533.698,92
b.- PATRIMONIO NETO			
i.-Capital Aportado	14	68.488,00	68.488,00
ii.-Aporte Futuras Capitalizaciones		0,00	0,00
iii.-Reservas Legales		82.226,19	82.226,19
iii.-Resultados Acumulados		-59.407,65	-59.407,65
iv.-Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		0,00	0,00
SUMA EL PATRIMONIO NETO		91.306,54	91.306,54
SUMA EL TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		6.093.308,80	8.148.405,86

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
H.N.E.A. N° SC. RNAE. 721

VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

(Valores expresados en US.Dólares)

NOTAS

VALORES

2017

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

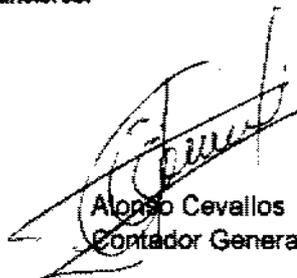
0,00

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. Nº 17.1063
R.N.E.A. Nº SC. RNAE. 721

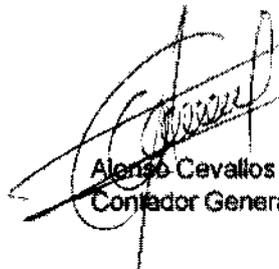
VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

(Valores expresados en US dólares)

DETALLE	CAPITAL	APORTES FUT. CAPITAL	RESERVA LEGAL	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldos Iniciales	68.488,00	0,00	82.226,19	-59.407,65	0,00	91.306,54
Utilidad del Ejercicio 2015						0,00
SALDO FINAL AL 31 DE DIC/2015	68.488,00	0,00	82.226,19	-59.407,65	0,00	91.306,54
Aporte Futuras Capitalizaciones 15% Participación Trabajadores						0,00
Impuesto a la Renta						0,00
Utilidad del Ejercicio 2016						0,00
SALDO FINAL AL 31 DE DIC/2016	68.488,00	0,00	82.226,19	-59.407,65	0,00	91.306,54


Ing. Marcelo Váscovez
Gerente General


Alonso Cevallos
Contador General

JORGE FIGUEROA CARPIO
AUDITOR INDEPENDIENTE
R.N.C. N° 17.1063
R.N.P.A. N° SC. RNAL. 721

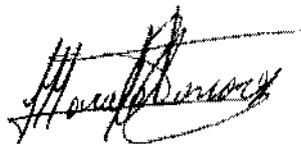
VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

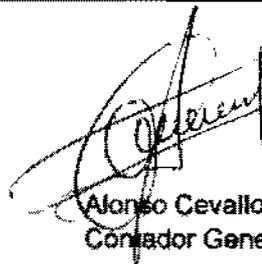
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2017

(Valores expresados en US.dólares)

	2017	2016
A.- FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
a.-Efectivo recibido de clientes	0,00	0,00
b.-Efectivo pagado a proveedores	-1.285,49	-1.285,49
c.-Efectivo pagado a empleados	0,00	0,00
d.-Impuestos y aportes IESS	0,00	0,00
EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-1.285,49	-1.285,49
B.- FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
a.-Venta de Activos	0,00	0,00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0,00	0,00
C.- FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
a.-Obligaciones a Largo Plazo	0,00	0,00
b.-Préstamos de Accionistas	0,00	0,00
EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	0,00	0,00



Ing. Marcelo Vascovez
Gerente General



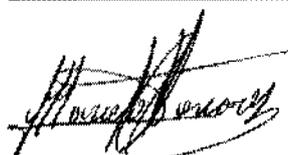
Alonso Cevallos
Contador General

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

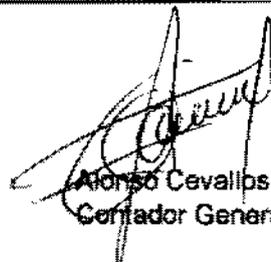
VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2017		
(Valores expresados en US.dólares)		
	2017	2016
D.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
a.-Incremento (disminución) durante el año	-1.285,49	-1.285,49
b.-Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 01 de Enero	1.679,85	1.679,65
EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE	394,36	394,36

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	0,00
(Aumento) Disminución en pagos Anticipados	0,00	0,00
(Aumento) Disminución en Construcciones en Curso	0,00	0,00
(Disminución) Aumento en Cuentas por Pagar	-1.285,49	-1.285,49
(Disminución) Aumento en Gastos Acumulados	0,00	0,00
(Disminución) Aumento en Anticipo de Clientes	0,00	0,00
EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-1.285,49	-1.285,49



Ing. Marcelo Vascovez
Gerente General



Alonso Cevallos
Contador General

JORGE FIGUEROA CARPIO
AUDITOR INDEPENDIENTE
R.N.C. Nº 17.1064
R.N.E.A. Nº SC RNAE 721

III. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

EJERCICIO ECONOMICO 2017

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 2017, 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 2016 y 2017, 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

JÓRGE FIGUEROA CARPIO
AUDITOR INDEPENDIENTE
R.N.C. Nº 17.1063
R.N.F.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 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-emplo.	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. Nº 17.1063
R.N.E.A. Nº 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 2.000.

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.E.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 periodo 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 2017, tiene el valor de US\$ 5.745.206.59, 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. Nº 17.106.J
R.N.E.A. Nº SC. RNAC. 721

k) Préstamos a largo plazo

Pertenece a un préstamo otorgado por la Corporación Financiera Nacional (CFN), en el año 2012, para capital de trabajo, el mismo que financiará la construcción del Proyecto Terrazas de Alamein, Urbanización Campo Alegre, Parroquia de Nayón, Cantón Quito, por la cantidad de US\$ 2.000.000,00 (DOS MILLONES DE DOLARES), a tres años plazo, con un período de gracia de 360 días y con una tasa de interés del 8,93%, este crédito cubre el 42,46% de acuerdo al Plan de Inversiones aprobado por la Corporación Financiera Nacional. En el año 2014 la Corporación Financiera Nacional otorgó un nuevo préstamo por la cantidad de US\$ 1.500.000,00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL DOLARES), con desembolsos parciales justificados de USD\$ 375.000,00 a tres años plazo.

Estos préstamos se encuentran vencidos, por tal circunstancia la Corporación Financiera Nacional inició el proceso coactivo para recaudar los fondos adeudados por la Empresa.

l) Beneficios a empleados

El costo de los beneficios definidos como Jubilación Patronal y bonificación por desahucio, es una obligación que tiene todo empleador en el Ecuador y se encuentra normada por el Código de Trabajo, en base a las reglas definidas por este organismo y efectuado por un profesional que efectúe el cálculo actuarial.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias, es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago esperado de las pensiones mensuales y complementarias. Los costos por servicio se reconocen en el resultado del ejercicio en que se generan, así como el interés financiero generado por esta obligación.

Del incremento del gasto por Jubilación Patronal por el período fiscal, solamente la parte correspondiente a los trabajadores con diez años o más de servicio, pueden

registrarse como gastos deducibles de impuestos en dicho período, según las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación.

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.

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:

DETALLE	SALDO 2017	SALDO 2016
Banco del Pichincha	30,47	30,47
Banco de Guayaquil	32,24	82,24
Produbanco	331,65	0,00
TOTAL	394,36	394,36

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:

DETALLE	SALDO 2017	SALDO 2016
Cuentas por cobrar socios	462,99	334.800,18
Otras cuentas por cobrar	51.296,48	150.833,49
Cuentas por cobrar empresas	0,00	779.871,28
TOTAL	51.759,47	1.265.504,95

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

NOTA 5.- ANTICIPO A PROVEEDORES

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

DETALLE	SALDO 2017	SALDO 2016
Kerámicos	177.350.70	177.350.70
TOTAL	177.350,70	177.350.70

NOTA 6.- PAGOS ANTICIPADOS

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

DETALLE	SALDO 2017	SALDO 2016
Anticipo Imp. a la Renta	100.375.03	42.019.17

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.

JORGE FIGUEROA CARPIO
AUDITOR INDEPENDIENTE
R.N.C. N° 17.1063
R.N.F.A. N° 50. RNAE. 721

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:

DETALLE	VALOR INICIAL 01.01.17	ADICIONES	RETIROS	VALOR FINAL 31.12.17
Software Contable	3.300,00			3.300,00
Vehículos	64.088,00			64.088,00
TOTAL	67.388,00			67.388,00
Menos: Depreciación Acumulada.	(48.822,83)			(48.822,83)
TOTAL	18.565,17			18.565,17

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 2017, tiene el valor de US\$ 5.745.206,59, a favor de la Corporación Financiera Nacional por falta de pago de los préstamos otorgados por esta Institución.

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

NOTA 9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

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

DETALLE	SALDO 2017	SALDO 2016
Proveedores	71.283,05	71.283.05
Otras cuentas por pagar	333.685.25	1.063.784.13
Deudas Fiscales	67.638.97	0.00
TOTAL	472.607.27	1.135.067.18

La compañía debe considerar pagar las deudas al Servicio de Rentas Internas, aprovechando los beneficios de la Ley de Remisión de Intereses y el convenio de pago de las obligaciones que se mantienen.

NOTA 10.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Corresponde a los beneficios sociales de los trabajadores por el valor de \$ 6.919.12, 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:

DETALLE	SALDO 2017	SALDO 2016
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	0.00	221.760.00
TOTAL	1.135,897.81	1.357,657,81

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 \$ 4.266.838.21 valor que se encuentra vencido por la falta de pago y que esta Institución lo declaró de plazo vencido con proceso coactivo correspondiente. El 14 de noviembre de 2017, las operaciones de crédito fueron canceladas y los saldos transferidos al Banco Nacional de Fomento en Liquidación dentro de la venta de cartera, de acuerdo con el siguiente detalle: Operación No. 0010499428 por el valor de US\$ 2.412.395.27 y Operación NO. 0010500514 por el valor de US\$ 1.854.442.94.

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\$ 119.739.85, debido a la compensación de créditos por US\$ 1.223.296.85.

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

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 Notaria 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.II.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.

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

VASCONEZ PATRICIO	880,00
VASCONEZ MONICA	26.793,00

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

VASCONEZ LILIANA	26.580,00
VASCONEZ MARCELO	14.235,00
TOTAL ACCIONES	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 y su Reglamento de Aplicación.

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 anteriores inició el proceso coactivo para el cobro de las obligaciones que tiene pendiente **VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, con esta Institución y al 31 de diciembre de 2017, dicha deuda se trasladó al Banco Nacional de Fomento en liquidación, 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.F.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

revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una abstención de opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría (12 de Noviembre 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. Nº 17.1063
R.N.E.A. Nº SC. RNAE. 721