

Informe de los Auditores Independientes

A los Socios de
LA VIÑA CIA. LTDA.

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de LA VIÑA CIA. LTDA. (Una Compañía Limitada constituida en el Ecuador), que comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 y por el año terminado en esa fecha que se presenta con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron su informe con fecha 4 de abril del 2017, sin salvedades.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos mencionados en las bases para la opinión calificada, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de LA VIÑA CIA. LTDA, al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Bases para la opinión calificada

Esta fue nuestra primera auditoría de los estados financieros de la Compañía y el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente. En razón de estas circunstancias, no nos fue posible determinar la razonabilidad y comparabilidad de ciertos saldos iniciales y los efectos, si los hubiera, sobre los estados financieros adjuntos derivados de esta situación.

Como se presenta en las Notas 4 y 6 a los estados financieros, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMOP ha requerido parte del terreno de propiedad de la Compañía para llevar a cabo El Proyecto Vial de la Prolongación de la Av. Simón Bolívar. A la fecha de este informe se encuentra pendiente ejecutar el traspaso de dominio y la liquidación de valores correspondientes. La Compañía no ha cuantificado ni ha registrado la baja del terreno expropiado; y, por lo tanto, no ha reconocido la cuenta por cobrar a la que tiene derecho por ese concepto. Por otra parte, cuentas por cobrar incluyen US\$65,600 correspondientes a la construcción del nuevo cerramiento que fue ejecutado, y por lo tanto, reconocido a su compañía relacionada Pollo Favorito S.A. POFAVA. La Compañía ha decidido registrar este valor a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, misma que a la fecha de este informe no se puede establecer su recuperabilidad o si se debe reconocer como un activo propio de la Compañía. En esta circunstancia, no nos es posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos, debido a la falta de dicha información, por medio de otros procedimientos de auditoría.

Aspectos de énfasis

Sin modificar nuestra opinión mencionamos lo siguiente:

Tal como se explica en las Notas 1, 6, 8 y 13 a los estados financieros, las operaciones de la Compañía están concentradas en la prestación de servicios de arrendamiento del inmueble de su propiedad con base al contrato firmado con su principal Socio Pollo Favorito S.A. POFAVA; con lo cual, alcanza a cubrir los costos relacionados, es decir, a mantener el punto de equilibrio; para el 2017 adicionalmente realiza la comercialización de abono, situación que ha permitido generar un pequeño margen. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del Auditor. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con los requerimientos de ética para profesionales de Contaduría Pública que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual incluye el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Socios, misma que no incorpora necesariamente el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no cubre dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento concluyente sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Socios, cuando esté disponible, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si, de otra forma, parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos dicho informe, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los

estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los accionistas, son los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía y, en conjunto con la Administración responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor

El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría, realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, detecte siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor 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 vulneración del control interno.

- Obtivimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y, cuando aplique, los hallazgos significativos de la auditoría identificados, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

RNABE No. 358
 18 de abril del 2018
 Quito, Ecuador

Carlos A. García L.
 Representante Legal
 R.N.C.P.A. No. 22857

LA VINA CIA. LTDA.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en Dolares de E.U.A.)

	Nota	2017	2016
ACTIVO			
CORRIENTE			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(3)	2,189	1,003
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(4)	67,829	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(8)	98,047	164,588
Inventarios	(5)	2,388	2,388
Activo por impuestos, corriente	(7)	16,467	15,950
Total activo corriente		186,920	183,929
NO CORRIENTE			
Propiedad	(6)	4,065,882	4,065,882
Total activo no corriente		4,065,882	4,065,882
Total activo		4,252,802	4,249,811

Dra. Mónica Heredia
Contadora General

Ing. Santiago Iregui
Gerente

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

LA VITA CIA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Nota	2017	2016
PASIVO CORRIENTE			
Pasivo por impuestos, corriente	(7)	1,174	1,081
Total pasivo corriente		1,174	1,081
Total pasivo		1,174	1,081
PATRIMONIO			
Capital social		400	400
Reserva legal		80	80
Reservados acumulados		2,927	2,927
Reserva de capital		4,062,555	4,062,555
Efectos de aplicación NIIF		185,666	182,768
Utilidades retenidas		4,251,628	4,248,730
Total patrimonio		4,252,802	4,249,811
Total pasivo y patrimonio			

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

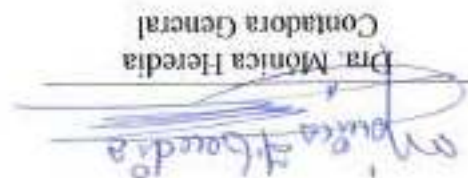
LA VIÑA CIA. LTDA.

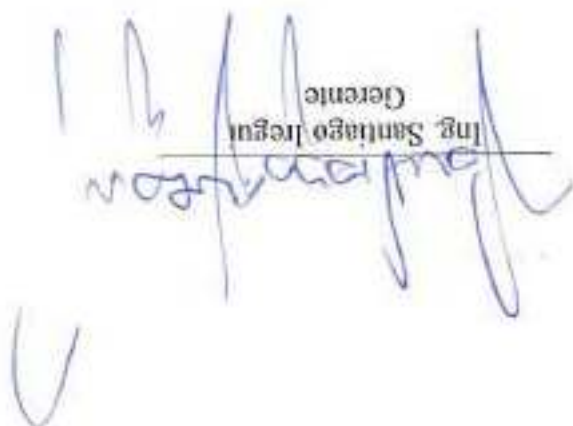
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Nota	2017	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de bienes	(11)	39,120	-
Arrendamientos		36,000	39,600
COSTO DE VENTAS			
Margen bruto		11,683	5,820
GASTOS			
Administración y ventas	(12)	(6,466)	(5,223)
Utilidad antes de impuesto a la renta		5,217	597
IMPUESTO A LA RENTA	(7)	(1,147)	(154)
UTILIDAD DEL AÑO		4,070	443
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
UTILIDAD DEL AÑO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		4,070	443


Dra. Monica Heredia
Contadora General


Ing. Santiago Iregui
Gerente

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

LA VIÑA CIA. LTDA.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	RESULTADOS ACUMULADOS				
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	EFECTOS DE APLICACIÓN NIIF	UTILIDADES RETENIDAS
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	400	80	2,927	4,062,555	183,641
MÁS (MENOS)					
Reconocimiento de impuesto a la renta 2015	-	-	-	-	(1,316)
Utilidad del año y otro resultado integral	-	-	-	-	443
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	400	80	2,927	4,062,555	182,768
MÁS (MENOS)					
Reconocimiento de impuesto a la renta 2016	-	-	-	-	(1,172)
Utilidad del año y otro resultado integral	-	-	-	-	4,070
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	400	80	2,927	4,062,555	185,666
					4,251,628

Mónica Heredia
Dra. Mónica Heredia
Contadora General

Santiago Iregui
Ing. Santiago Iregui
Gerente

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

LA VINA CIA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
MÉTODO DIRECTO**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

2017	2016	
73,260	21,545	Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros
(72,057)	(30,675)	Efectivo pagado a proveedores, partes relacionadas y otros
(17)	(42)	Costos bancarios
1,186	(9,172)	Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación
-	-	FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN
-	-	FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO
1,186	(9,172)	Aumento (Disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo
1,003	10,175	Saldo al inicio del año
2,189	1,003	Saldo al final del año

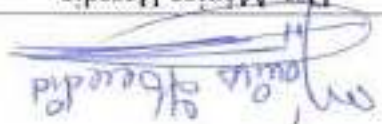
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

LA VIÑA CIA. LTDA.

CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL.	2017	2016
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON		
EL INGRESO O DESEMBOLO DE EFECTIVO		
Provisión para impuesto a la renta corriente	1,147	154
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
(Aumento) en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(67,829)	-
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar partes relacionadas	66,541	(3,681)
(Aumento) en inventarios	-	(2,388)
(Aumento) en activo por impuestos, corriente	(1,689)	(2,102)
(Disminución) en cuentas por pagar partes relacionadas	-	(1,444)
(Disminución) pasivo por impuestos, corriente	(1,054)	(154)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	1,186	(9,172)


Dra. Mónica Heredia
Contadora General


Ing. Santiago Irigui
Gerente

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.