

# **Predial La Fragua S.A. Fraguasa**

**Estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 e  
informe de auditores independientes**

# Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas contables
6. Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)
7. Riesgos de instrumentos financieros
8. Instrumentos financieros
9. Políticas y procedimientos de administración de capital
10. Ingresos de actividades ordinarias
11. Gastos por su naturaleza
12. Efectivo en caja y bancos
13. Propiedades de inversión, neto
14. Impuesto a la renta
15. Otros pasivos no corrientes
16. Patrimonio
17. Compromisos
18. Eventos subsecuentes
19. Autorización de los estados financieros

## Signos utilizados

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
| US\$ | Dólares de los Estados Unidos de América         |
| NIIF | Normas Internacionales de Información Financiera |

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana  
Edificio Sassari of 6a y 6b  
Quito  
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Calle Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores. Cond. Colón, P2 Of 2D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta de Accionistas de:  
Predial La Fragua S.A. Fraguasa**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Predial La Fragua S.A. Fraguasa**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente respecto de todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Predial La Fragua S.A. Fraguasa** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Bases para una Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA"), en conjunto con los requerimientos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros separados en la República del Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### **Otros asuntos**

Los estados financieros de **Predial La Fragua S.A. Fraguasa** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron auditados por otro auditor, quien expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros con fecha 24 de febrero de 2017.

La Compañía actualmente realiza operaciones de arrendamiento de inmuebles, sin embargo, los montos de tales transacciones no superan el umbral establecido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico conforme al art. 23 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009, por lo tanto se acoge al art. 3 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, por lo que al no existir habitualidad no requiere presentación de Informe de Lavado de Activos.

#### **Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea 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 un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede

preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

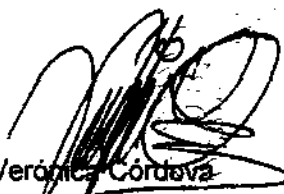
- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Por separado emitiremos la opinión del cumplimiento de **Predial La Fragua S.A.** Fraguasa de sus obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2017.

Abril, 9 del 2018  
Guayaquil, Ecuador

  
Verónica Córdova  
CPA No. 28.057

*Grant Thornton Abog. Ecuador Cía. Ltda.*

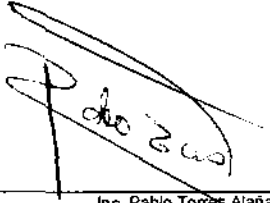
RNAE No. 322

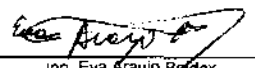
## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

### Estado de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017,  
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

|                                                  | Notas | 2017             | Reestructurado<br>2016 | Reestructurado<br>2015 |
|--------------------------------------------------|-------|------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Activos</b>                                   |       |                  |                        |                        |
| <b>Corriente</b>                                 |       |                  |                        |                        |
| Efectivo en caja y bancos                        | 12    | 8.094            | 3.385                  | 818                    |
| <b>Total activo corriente</b>                    |       | <b>8.094</b>     | <b>3.385</b>           | <b>818</b>             |
| <b>No corriente</b>                              |       |                  |                        |                        |
| Propiedades de inversión, neto                   | 13    | 1.631.986        | 1.635.397              | 1.638.809              |
| <b>Total activo no corriente</b>                 |       | <b>1.631.986</b> | <b>1.635.397</b>       | <b>1.638.809</b>       |
| <b>Total activos</b>                             |       | <b>1.640.080</b> | <b>1.638.782</b>       | <b>1.839.627</b>       |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                      |       |                  |                        |                        |
| <b>Corriente</b>                                 |       |                  |                        |                        |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar |       | 552              | 342                    | 715                    |
| <b>Total pasivo corriente</b>                    |       | <b>552</b>       | <b>342</b>             | <b>715</b>             |
| <b>No corriente</b>                              |       |                  |                        |                        |
| Otros pasivos no corrientes                      | 15    | 15.000           | 15.000                 |                        |
| <b>Total pasivo no corriente</b>                 |       | <b>15.000</b>    | <b>15.000</b>          |                        |
| <b>Patrimonio</b>                                | 16    | <b>1.624.528</b> | <b>1.623.440</b>       | <b>1.638.912</b>       |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b>                |       | <b>1.640.080</b> | <b>1.638.782</b>       | <b>1.839.627</b>       |

  
Ing. Pablo Torres Alaña  
Gerente General

  
Ing. Eva Araujo Beldex  
Contador General

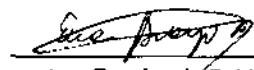
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

### Estado del Resultado Integral

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017,  
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

|                                               | <u>Nota</u> | <u>2017</u>  | <u>2016</u>     |
|-----------------------------------------------|-------------|--------------|-----------------|
| Ingresos ordinarios                           | 10          | 15.000       |                 |
| <u>Gastos de operación:</u>                   |             |              |                 |
| Gastos de administración                      | 11          | (12.651)     | (22.703)        |
| <b>Resultado antes de impuesto a la renta</b> |             | <b>2.349</b> | <b>(22.703)</b> |
| Impuesto a la renta                           | 14          | (1.261)      | (2.769)         |
| <b>Resultado neto del ejercicio</b>           |             | <b>1.088</b> | <b>(25.472)</b> |

  
Ing. Pablo Torres Alaña  
Gerente General  
Ing. Eva Araujo Beldox  
Contador General

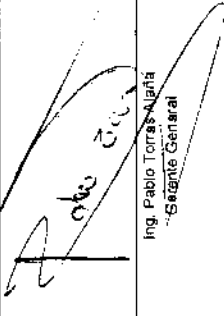
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

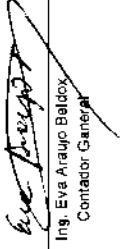
## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

### Estado de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,  
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

|                                       | Nota | Resultados acumulados |                                      |               |                                 |                       |                        |           |
|---------------------------------------|------|-----------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|
|                                       |      | Capital social        | Aperte para futuras capitalizaciones | Reserva legal | Aplicación de NIIF por 1era vez | Resultados acumulados | Resultado Neto del año | Total     |
| Saldo el 31 de diciembre del 2015     | 16   | 10,888                | 448,244                              | 2,319         | 1,192,291                       | 3,117                 | (17,059)               | 1,838,812 |
| Transferencia a resultados acumulados |      |                       |                                      |               |                                 |                       |                        |           |
| Aumento de capital                    |      | 10,000                |                                      |               |                                 |                       | 17,059                 | 10,000    |
| Absorción de pérdidas                 |      |                       |                                      |               | (33,201)                        | 33,201                |                        |           |
| Resultado integral total              |      |                       |                                      |               |                                 |                       | (25,472)               | (25,472)  |
| Saldo el 31 de diciembre del 2016     | 16   | 28,888                | 448,244                              | 2,319         | 1,158,898                       | 19,289                | (25,472)               | 1,823,440 |
| Resultado integral total              |      |                       |                                      | 109           |                                 |                       | 979                    | 1,088     |
| Saldo al 31 de diciembre del 2017     | 16   | 28,888                | 448,244                              | 2,428         | 1,158,898                       | 19,289                | (24,493)               | 1,824,528 |

  
Ing. Pablo Torres Alaña  
Gerente General

  
Ing. Eva Araujo Baldox  
Contador General

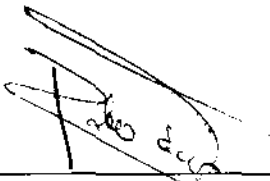
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

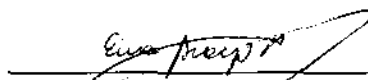
## Predial La Fragua S.A. Fraguasa

### Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017,  
con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

|                                                                        | 2017         | 2016           |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Flujo originado por actividades de operación</b>                    |              |                |
| Efectivo provisto por clientes                                         | 13.800       |                |
| Efectivo utilizado en proveedores                                      | (9.091)      | (7.433)        |
| <b>Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación</b> | <b>4.709</b> | <b>(7.433)</b> |
| <b>Flujo originado por actividades de financiación</b>                 |              |                |
| Efectivo provisto por accionistas                                      |              | 10.000         |
| <b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>         |              | <b>10.000</b>  |
| <b>Variación neta del efectivo en caja y bancos</b>                    | <b>4.709</b> | <b>2.567</b>   |
| <b>Saldo inicial de efectivo en caja y bancos</b>                      | <b>3.385</b> | <b>818</b>     |
| <b>Saldo final de efectivo en caja y bancos</b>                        | <b>8.094</b> | <b>3.385</b>   |

  
Ing. Pablo Torres Alaña  
Gerente General

  
Ing. Eva Araujo Beldox  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros