

## INFORME DEL COMISARIO

A los señores Accionistas de  
**PROMOTORA SANTA VICTORIA S.A.**  
25 de abril del 2018

Según lo dispuesto en los estatutos sociales de la Compañía, de conformidad con los artículos 231 y 279 de la Ley de Compañías vigente, y, a la Resolución No.92-14-30014 emitida por la Superintendencia de Compañías, se emite el presente Informe para conocimiento de la Junta General de Accionistas de Promotora Santa Victoria S.A.

### Opinión del Comisario

He auditado los estados financieros separados adjuntos de Promotora Santa Victoria S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Promotora Santa Victoria S.A. al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

He dado cumplimiento, como parte integrante de mi examen de los estados financieros separados, a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías y, de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:

- a. Las cifras presentadas en los estados financieros separados concuerdan con los libros de contabilidad de la compañía;
- b. El examen de los estados financieros separados incluyó un estudio y evaluación de la estructura de control interno de la Compañía efectuado en el alcance previsto en las Normas Internacionales de Auditoría, aplicables a exámenes de estados financieros separados.
- c. En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la Administración.

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas son la responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

La Compañía me proporcionó todas las facilidades para la consecución de mis servicios profesionales, poniendo a mi disposición los libros sociales, registros contables, estados financieros separados, anexos y auxiliares contables, así como la totalidad de la documentación de respaldo que fue requerida durante mi revisión.

Fundamentos de la opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección “Responsabilidades del comisario en relación con la auditoría de los estados financieros separados”. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar mi opinión de auditoría.

Independencia

Soy independiente de Promotora Santa Victoria S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que fue obtenido antes de la fecha de mi informe de comisario.

Mi opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, mi responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Si, basados en el trabajo que he efectuado, concluyo que existen inconsistencias materiales de esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto. No tengo nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros separados:

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, 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 tenga otra alternativa realista que hacerlo

La Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del comisario en relación a los estados financieros separados:

Los objetivos de mi auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error 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 intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve 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.

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

- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de la Compañía, 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 concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

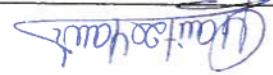
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

A los señores Accionistas de  
**PROMOTORA SANTA VICTORIA S.A.**  
25 de abril del 2018

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Limitación para distribuir es presente informe

Este informe de auditoría es para uso exclusivo de la Administración de la Compañía y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes; por lo tanto, no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos sin mi autorización previa.



**C.B.A. Maritza Yáñez Sevillano**  
**COMISARIO**

Número de Licencia Profesional: 27583