

**BFC**  
AUDITORES CIA. LTDA.

**Inmobiliaria Santa Daniela S.A.**

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017  
Informe de los auditores independientes



**BFC**

**AUDITORES CIA. LTDA.**

**Inmobiliaria Santa Daniela S.A:**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017

Informe de los auditores independientes

**Contenido**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados financieros**

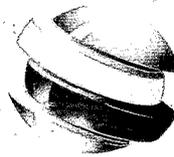
Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



**BFC**  
AUDITORES CIA. LTDA.

## Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de **Inmobiliaria Santa Daniela S.A.:**

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Inmobiliaria Santa Daniela S.A.** (una compañía anónima constituida en el Ecuador); que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados separados de resultados integrales, estados separados de cambios en el patrimonio y estados separados de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Santa Daniela S.A.** al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

#### Bases para la opinión

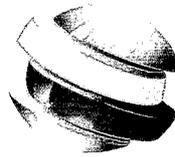
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés).

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

#### Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.



**BFC**  
AUDITORES CIA. LTDA.

## Informe de los auditores independientes

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con 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 usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable



**BFC**  
AUDITORES CIA. LTDA.

## Informe de los auditores independientes

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

### Otros asuntos

- a) Según se menciona en la Nota 3, los estados financieros separados no consolidados se emiten para cumplir con requerimientos legales, locales; y, presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de **Inmobiliaria Santa Daniela S.A.** de manera individual. De acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), la Compañía prepara estados financieros consolidados de **Inmobiliario Santa Daniela S.A. y subsidiaria** al 31 de diciembre de 2017 que se emiten por separado.
- b) Los estados financieros de **Inmobiliaria Santa Daniela S.A.** al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha no fueron auditados y se presentan para fines comparativos

BFC AUDITORES CIA. LTDA.

Darwin Uzhca C.  
Representante Legal  
Registro Nacional de Auditores Externos  
SC-RNAE-2 N° 950

Guayaquil, Ecuador  
20 de abril de 2018