

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

ÍNDICE:

Informe 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

ABREVIATURAS USADAS

US\$ – Dólares Estadounidenses
NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 18 de abril de 2017

A los Accionistas de PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.:

Informe sobre la auditoría a los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A., al 31 de diciembre del 2016, y los estados de resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

- a) De acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 27, la compañía por requerimiento del Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías del Ecuador, presenta los Estados Financieros adjuntos separados y no consolidados con los estados financieros de los Fideicomisos: Consultorios II Hodevalles e Inmocielo S.A., en donde posee una participación del 75% y 92,63% respectivamente.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Párrafos de énfasis (Continuación)

- b) Informamos que, las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas de Prevención y Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Mediante Resolución No. 345, el Directorio del Consejo Nacional contra el Lavado de Activos notifica a las personas jurídicas que de forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, deberán presentar varios reportes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Sin embargo, la Administración de la Compañía informa que no está obligada a reportar esta información considerando que no realiza de manera habitual actividades inmobiliarias, tal como lo señala el artículo 6 de la Resolución No. UAF-DG-SO-0013, emitida el 27 de diciembre del 2013. Para lo cual, la Compañía presentó la Declaración Juramentada a la UAF, en la que indica que no está obligada a reportar a dicha entidad.

Otra Cuestión

Los estados financieros de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión con salvedades sobre dichos estados financieros el 30 de abril del 2016, referentes a: i) los estados financieros del año 2015 muestran activos financieros y pasivos financieros que deben presentarse al costo amortizado y que se muestran a su valor nominal, la administración de la compañía no ha efectuado un análisis detallado para establecer los intereses implícitos no reconocidos en los estados financieros del año 2015 y ii) los estados financieros del año 2015 muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$ 7.923 e inversiones en asociadas por el valor de US\$ 1.325; dichas inversiones fueron medidas utilizando el modelo del costo permitido en la NIC 27 "Estados Financieros Separados". Con estos antecedentes informaron que no estuvieron disponibles para la revisión los estados financieros auditados de las entidades receptoras de las inversiones.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros (Continuación)

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida 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 (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. 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 económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimientos 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 la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar 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 opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

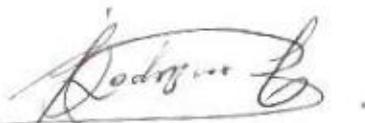
Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223



EDUARDO RODRIGUEZ C.
Socio
Licencia profesional
No.26606

