

INFORME DEL COMISARIO INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
ESPACIO URBANO S.A. ESPACIURSA

Opinión

He revisado los estados financieros que se adjuntan de **ESPACIO URBANO S.A. ESPACIURSA** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado 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.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **ESPACIO URBANO S.A. ESPACIURSA** al 31 de diciembre de 2016, 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 para Pequeñas y Medianas Entidades – NIF para las PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Mi revisión fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, la Ley de Compañías, las Resoluciones emitidas para el efecto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, los Estatutos de Constitución y los Libros Societarios de la Compañía. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del comisario en relación con la revisión de los estados financieros”. Soy independiente de **ESPACIO URBANO S.A. ESPACIURSA** 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. Considero que la evidencia de revisión que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Otros Asuntos

Los estados financieros de **ESPACIO URBANO S.A. ESPACIURSA** por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron revisados por otro comisario independiente, quien emitió una opinión sin salvedad el 4 de abril de 2016.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y mi informe de comisario. Se espera que dicha información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

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

INFORME DEL COMISARIO INDEPENDIENTE

En conexión con la revisión de los estados financieros, mi responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la revisión, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que lea el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluyo que existe un error material en esta información, tendré la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES 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 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 tenga otra alternativa realista que hacerlo.

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

Responsabilidad del Comisario en Relación con la Revisión de los Estados Financieros

Los objetivos de mi revisión son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de comisario que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una revisión 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.

Como parte de una revisión efectuada 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:

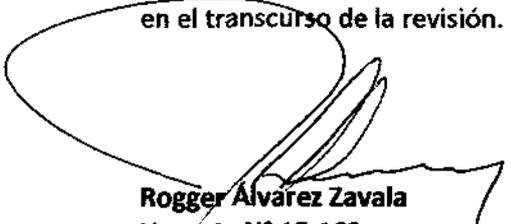
- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de revisión para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de revisión suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más

INFORME DEL COMISARIO INDEPENDIENTE

elevado 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.

- **Obtuve conocimiento del control interno relevante para la revisión con el fin de diseñar procedimientos de revisión 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.**
- **Evalué sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de revisión 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 comisario a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de revisión obtenida hasta la fecha de mi informe de comisario, 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, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.**
- **Obtuve evidencia suficiente y adecuada de revisión relacionada con la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Soy responsable de la dirección, supervisión y realización de la revisión de la compañía, así como único responsable de mi opinión.**

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



Rogger Álvarez Zavala
Licencia N° 15.163

Abril 21 de 2017
Guayaquil, Ecuador