

PREDIAL SAN CARLOS S. A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
PREDIAL SAN CARLOS S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Predial San Carlos S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados 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 significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Predial San Carlos S. A.**, al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo 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 el Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, 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.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades 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, 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 NIA siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los 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 lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la Administración.
- Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración, de las bases contables de negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, 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 expresen una presentación razonable.

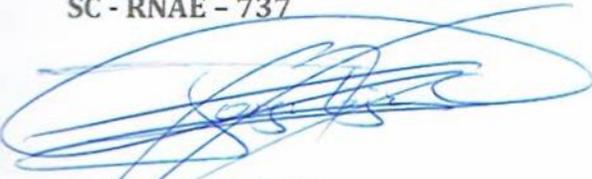
Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de **Predial San Carlos S. A.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría, si las hubiere.

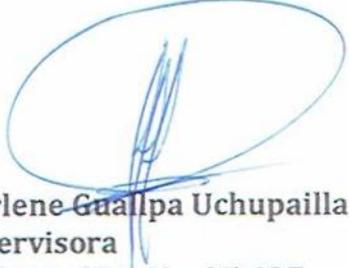
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre: deficiencias en el control interno, y cumplimiento de las obligaciones tributarias, por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2017, son emitidos por separado.

Bestpoint Cía. Ltda.

SC - RNAE - 737


Jorge Loja Criollo
Socio
Registro CPA. No. 25.666


Marlene Gualpa Uchupailla
Supervisora
Registro CPA. No. 35.637

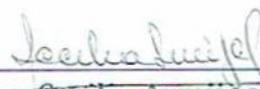
Cuenca, 2 de marzo de 2018

PREDIAL SAN CARLOS S. A.ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
<u>ACTIVOS</u>		
Activos corrientes		
Activos financieros corrientes:		
▪ Efectivo	4	613
▪ Préstamo a relacionadas	5	120.313
▪ Cuentas y documentos por cobrar	6	10.823
Impuestos y pagos anticipados		<u>9.111</u>
Total activos corrientes		140.860
Propiedades	7	<u>447.672</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>588.532</u>
<u>PASIVOS</u>		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar		3.069
Impuestos y retenciones por pagar		<u>23.228</u>
Total pasivos corrientes		26.297
Impuesto a la renta diferido		<u>8.075</u>
TOTAL PASIVOS		<u>34.372</u>
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital social	8	14.000
Reservas	8	42.861
Superávit por revaluación		429.679
Resultados acumulados		<u>67.620</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>554.160</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>588.532</u>



Sr. Pietro Tosi Iñiguez
Gerente General



Ing. Cecilia Armijos Mendoza
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL SAN CARLOS S. A.ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
Ingresos		
Arriendos	9	109.274
Intereses ganados	9	<u>6.408</u>
Total ingresos		115.682
Gastos operativos:		
Gastos de administración	10	(<u>26.574</u>)
Utilidad antes de deducciones		89.108
Impuesto a la renta	11	(<u>21.845</u>)
Utilidad neta por actividades ordinarias		<u>67.263</u>
Otro resultado integral		<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>67.263</u>
Utilidad básica por acción		<u>4,80</u>



Sr. Pietro Tosi Iñiguez
Gerente General



Ing. Cecilia Armijos Mendoza
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL SAN CARLOS S. A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	<u>Capital social</u>	<u>Legal</u>	<u>Reservas facultativa</u>	<u>de capital</u> (US dólares)	<u>Superávit por reval.</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	14.000	7.195	4.832	30.250	429.679	66.041	551.997
Apropiación			584			(584)	0
Pago de dividendos						(65.100)	(65.100)
Resultado integral total						<u>67.263</u>	<u>67.263</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>14.000</u>	<u>7.195</u>	<u>5.416</u>	<u>30.250</u>	<u>429.679</u>	<u>67.620</u>	<u>554.160</u>

Sr. Pietro Tosi Iñiguez
Gerente General

Ing. Cecilia Armijos Mendoza
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL SAN CARLOS S. A.ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Efectivo recibido por arriendos		111.205
Intereses ganados		6.563
Pago a proveedores y otros		(24.031)
Pago de impuesto a la renta		(<u>22.582</u>)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>71.155</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Préstamos a compañías relacionadas		(5.492)
Compra de software contable	7	(<u>1.000</u>)
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión		(<u>6.492</u>)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Pago de dividendos		(<u>65.100</u>)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(<u>65.100</u>)
Variación neta del efectivo		(437)
Efectivo al inicio del año		<u>1.050</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>613</u></u>



Sr. Pietro Tosi Iñiguez
Gerente General



Ing. Cecilia Armijos Mendoza
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

PREDIAL SAN CARLOS S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
 EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		67.263
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Depreciaciones	7	2.431
Provisión impuesto a la renta	11	<u>21.845</u>
Subtotal		<u>91.539</u>
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución en arriendos por cobrar		1.931
Disminución en impuestos, pagos anticipados y otras cuentas por cobrar		160
Disminución en proveedores y cuentas por pagar		(32)
Pago de impuesto a la renta		(22.582)
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		<u>139</u>
Subtotal		(<u>20.384</u>)
EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>71.155</u>



Sr. Pietro Tosi Iñiguez
Gerente General



Ing. Cecilia Armijos Mendoza
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros