

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA:
Marzo 20 del 2017
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros:

2. La Gerencia de **ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos que existen distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el propósito de diseñar 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. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Gerencia de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA** al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

Auditors Externos Varela y Patiño Cía. Ltda.

AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CIA. LTDA.

No. de Registro en

La Superintendencia

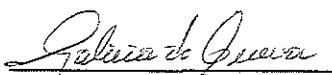
De Compañías SC-RNAE-905



Carlos Manuel Varela Patiño
Socio

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivos	67,919	27,438
5	Activos financieros, neto	9,458	15,946
10	Activos por impuestos corrientes	5,729	7,043
	Gastos pagados por anticipado	<u>1,772</u>	<u>1,283</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>84,878</u>	<u>51,710</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedades, mobiliario y equipos, neto	183,679	1,311,998
7	Propiedades de inversión	<u>1,135,091</u>	<u>0</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>1,318,770</u>	<u>1,311,998</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>1,403,648</u>	<u>1,363,708</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
8	Pasivos financieros	374,539	359,331
9	Pasivos corrientes por beneficios a empleados	4,003	1,246
10	Pasivos por impuestos corrientes	<u>7,026</u>	<u>1,499</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>385,568</u>	<u>362,076</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
11	Pasivos financieros no corrientes	74,400	65,000
	Pasivos no corrientes por beneficios a empleados	<u>78</u>	<u>78</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>74,478</u>	<u>65,078</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>460,046</u>	<u>427,154</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
12	Capital social	800	800
13	Reservas	10,546	10,546
14	Resultados acumulados	<u>932,256</u>	<u>925,208</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>943,602</u>	<u>936,554</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>1,403,648</u>	<u>1,363,708</u>

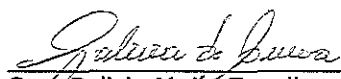

Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS:		
15 Ingresos por actividades ordinarias	83,287	35,182
Otros ingresos	<u>5,407</u>	<u>0</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>88,694</u>	<u>35,182</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
(-) Gastos de venta	2,434	1,425
16 (-) Gastos de administración	69,058	54,662
(-) Gastos financieros	100	103
(-) Otros	<u>0</u>	<u>105</u>
TOTAL	<u>71,592</u>	<u>56,295</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>17,102</u>	<u>(21,113)</u>
9 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(2,565)	(0)
10 22% IMPUESTO A LA RENTA	<u>(7,489)</u>	<u>(7,594)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	<u>7,048</u>	<u>(28,707)</u>


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

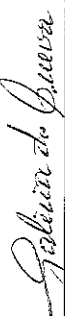

CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	Reservas				Resultados acumulados	Total
	Capital social	Legal	Capital	Total Reserva		
Saldos al 31 de diciembre 2014	800	461	10,085	10,546	953,915	965,261
Resultado integral del año	0	0	0	0	(28,707)	(28,707)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	461	10,085	10,546	925,208	936,554
Resultado integral del año	0	0	0	0	7,048	7,048
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	461	10,085	10,546	932,256	943,602


Srta. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

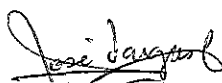
Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	97,270	22,372
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(30,398)	61,979
Otras salidas de efectivo	(1,337)	(210)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>65,535</u>	<u>84,141</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(34,454)	(77,088)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	<u>(34,454)</u>	<u>(77,088)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Efectivo recibido y pagado de cuentas por pagar accionistas, neto	<u>9,400</u>	(0)
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>9,400</u>	<u>0</u>
Disminución neto del efectivo	40,481	7,053
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>27,438</u>	<u>20,385</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>67,919</u>	<u>27,438</u>


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal

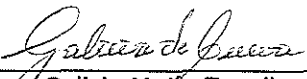

CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas contables
Y notas a los estados financieros

ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO	7,048	(28,707)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	27,683	28,319
Provisión participación a trabajadores	2,565	0
Provisión impuesto a la renta	7,489	7,594
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	64,389
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	8,576	(12,810)
Existencias	0	(104)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(8,752)	4,706
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	13,709	20,754
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>7,217</u>	<u>0</u>
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>65,535</u>	<u>84,141</u>


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante Legal


CPA. José Vargas Carvajal
Contador General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros