

**PONTE SAN PIETRO S.A. PONTEPIETRO**

---

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017  
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**PONTE SAN PIETRO S.A. PONTEPIETRO**

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PONTE SAN PIETRO S.A. PONTEPIETRO** (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y 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 nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **PONTE SAN PIETRO S.A. PONTEPIETRO** al 31 de diciembre del 2018, su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

**Aspecto de énfasis**

Sin modificar nuestra opinión, mencionamos que tal como se describe en la Nota 1, 8 y 13 a los estados financieros adjuntos, la actividad principal de la Compañía es el arrendamiento de inmuebles, y concentra sus servicios en su compañía relacionada Industria Piolera Ponte Selva S.A. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

**Otros Asuntos**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y por el año terminado en esa fecha que se presenta con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron su informe con fecha 26 de abril del 2018, con una opinión no calificada

**Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del Auditor. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con los requerimientos de ética para profesionales de Contaduría Pública que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual incluye el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, mismo que no incorpora necesariamente el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no cubre dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento concluyente sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, cuando esté disponible, y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos dicho informe, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y del control interno determinado 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 exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los accionistas, son los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía y en conjunto con la Administración responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor**

El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría, realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, detecte siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son

considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es mayor 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.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en 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 aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría 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 concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos 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.

**PONTE SAN PIETRO S.A. PONTEPIETRO**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	(3)	433	4,842
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(4)	4,258	47,416
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(8)	388,441	209,213
Activo por impuestos, corriente	(9)	13,572	19,567
		-----	-----
Total activo corriente		406,704	281,038
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>			
Propiedad, mobiliario y equipo	(5)	58,927	87,628
Propiedades de inversión	(6)	1,170,640	1,248,234
Activos por impuestos, diferido	(9)	4,490	-
		-----	-----
Total activo no corriente		1,234,057	1,335,862
		-----	-----
Total activo		<u>1,640,761</u>	<u>1,616,900</u>

  
Giuseppe Guerini C.  
Gerente General

  
Marco Changoluisa E.  
Contador General

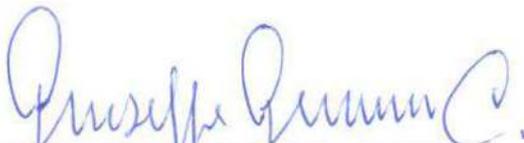
**PONTE SAN PIETRO S.A. PONTEPIETRO**

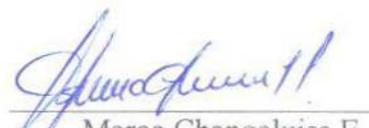
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar comerciales	(7)	15,307	8,777
Pasivo por impuestos, corriente	(9)	213	903
Beneficios definidos para empleados	(10)	21,657	12,009
Cuentas por pagar partes relacionadas	(8)	30,192	30,192
		-----	-----
Total pasivo corriente		67,369	51,881
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Beneficios definidos para empleados	(10)	88,258	74,557
Pasivo por impuestos, diferido	(9)	-	143,269
		-----	-----
Total pasivo no corriente		88,258	217,826
		-----	-----
Total pasivo		155,627	269,707
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
	(11)		
Capital social		324,000	324,000
Reserva legal		38,842	38,842
Aportes futuras capitalizaciones		40,000	40,000
Otros resultados integrales		(24,532)	(28,791)
Resultados acumuladas		1,106,824	973,142
		-----	-----
Total patrimonio		1,485,134	1,347,193
		-----	-----
Total pasivo y patrimonio		1,640,761	1,616,900
		=====	=====

  
Giuseppe Guerini C.  
Gerente General

  
Marco Changoluisa E.  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

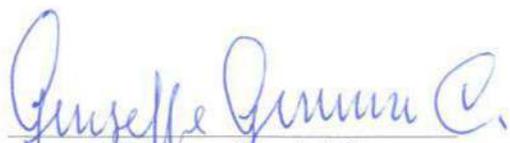
**PONTE SAN PIETRO S.A. PONTEPIETRO**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Arrendamientos	(13)	339,000	225,000
Otros		12,854	1,221
		-----	-----
		351,854	226,221
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Administración y ventas	(14)	239,805	193,552
Depreciación		106,295	105,624
Financieros		85	104
		-----	-----
		346,185	299,280
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		5,669	(73,059)
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	(9)	(15,257)	(103,411)
		-----	-----
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		(9,588)	(176,470)
		-----	-----
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		4,259	(4,524)
		-----	-----
<b>(PÉRDIDA) DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL</b>		(5,329)	(180,994)
		=====	=====

  
Giuseppe Guerini C.  
Gerente General

  
Marco Changoluisa E.  
Contador General

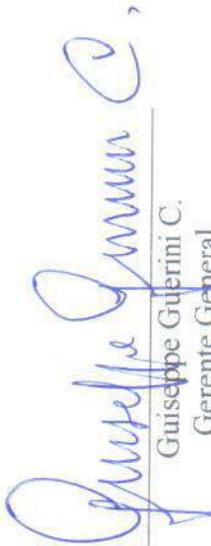
**PONTE SAN PIETRO S.A. PONTEPIETRO**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES FUTURAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL
			CAPITALIZACIONES	FUTURAS		RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS ACUMULADOS	
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	324,000	38,842	40,000	40,000	(24,267)	786,974	362,638	1,149,612
(MENOS) deuda del año y resultado integral	-	-	-	-	(4,524)	-	(176,470)	(176,470)
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	324,000	38,842	40,000	40,000	(28,791)	786,974	186,168	973,142
(MENOS) deuda del año y resultado integral	-	-	-	-	4,259	143,270	(9,588)	143,270
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	324,000	38,842	40,000	40,000	(24,532)	930,244	176,580	1,106,824
(MENOS) deuda del año y resultado integral	-	-	-	-	-	-	(9,588)	(9,588)
								143,270
								(5,329)
								1,485,134

  
 Giuseppe Gulerini C.  
 Gerente General

  
 Marco Changoluisa E.  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**PONTE SAN PIETRO S.A. PONTEPIETRO**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	221,779	236,397
Efectivo pagado a empleados, proveedores, partes relacionadas y otros	(226,188)	(191,939)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>(4,409)</b>	<b>44,458</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo pagado en la adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	-	(43,843)
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(43,843)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(Disminución) Aumento neta del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(4,409)</b>	<b>615</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Saldo al inicio del año	4,842	4,227
<b>Saldo al final del año</b>	<b>433</b>	<b>4,842</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**PONTE SAN PIETRO S.A. PONTEPIETRO**

**CONCILIACIONES DE LA PÉRDIDA DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO  
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresadas en Dólares de E.U.A)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>PÉRDIDA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL</b>	(5,329)	(180,994)
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO</b>		
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	106,295	105,624
Jubilación patronal y desahucio	17,959	11,672
Provisión de ingresos	(25,000)	-
Impuesto a la renta	15,257	103,411
Otros resultados integrales	(4,259)	4,524
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</b>		
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas, neto	(24,870)	(728)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, neto	(96,111)	239
Beneficios definidos para empleados, neto	11,649	710
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u>(4,409)</u>	<u>44,458</u>

  
Giuseppe Guerini C.  
Gerente General

  
Marco Changoluisa E.  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.