

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

---

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018  
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 2019, y 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 2019, 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 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.

#### **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 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.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y, cuando fue aplicable, los hallazgos significativos de la auditoría identificados, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.



RNAE No. 1007  
20 de marzo del 2020  
Quito, Ecuador



Ing. Nicolás Ramírez V.  
Representante Legal  
R.N.C.P.A. No. 17-3803

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	(3)	1,038	433
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(4)	4,507	4,258
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(8)	540,775	388,441
Activo por impuestos, corriente	(9)	8,908	13,572
		-----	-----
Total activo corriente		555,228	406,704
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>			
Propiedad, mobiliario y equipo	(5)	24,894	58,927
Propiedades de inversión	(6)	1,093,045	1,170,640
Activos por impuestos, diferido	(9)	4,490	4,490
		-----	-----
Total activo no corriente		1,122,429	1,234,057
		-----	-----
Total activo		<u>1,677,657</u>	<u>1,640,761</u>

  
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 SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar comerciales	(7)	11,019	15,307
Pasivo por impuestos, corriente	(9)	1,336	213
Beneficios definidos para empleados	(10)	62,615	21,657
Cuentas por pagar partes relacionadas	(8)	30,192	30,192
		-----	-----
Total pasivo corriente		105,162	67,369
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Beneficios definidos para empleados	(10)	77,915	88,258
		-----	-----
Total pasivo no corriente		77,915	88,258
		-----	-----
Total pasivo		183,077	155,627
<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		(12,424)	(24,532)
Resultados acumuladas		1,104,162	1,106,824
		-----	-----
Total patrimonio		1,494,580	1,485,134
		-----	-----
Total pasivo y patrimonio		1,677,657	1,640,761
		=====	=====

  
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**

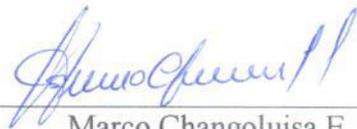
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Arrendamientos	<b>(13)</b>	309,750	339,000
Otros		18,000	12,854
		-----	-----
		327,750	351,854
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Administración y ventas	<b>(14)</b>	(204,860)	(239,805)
Depreciación		(95,475)	(106,295)
Financieros		(67)	(85)
		-----	-----
		(300,402)	(346,185)
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		27,348	5,669
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(9)</b>	(30,011)	(15,257)
		-----	-----
<b>PÉRDIDA DEL AÑO</b>		(2,663)	(9,588)
		-----	-----
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		12,108	4,259
		-----	-----
<b>PÉRDIDA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL</b>		9,445	(5,329)
		=====	=====

  
-----  
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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES FUTURAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES	APLICACIÓN NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL
			CAPITALIZACIONES	CIONES			RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS ACUMULADOS	
<b>ADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017</b>	324,000	38,842	40,000	-	(28,791)	786,974	186,168	973,142	1,347,193
(MENOS) sión de diferidos da del año y resultado integral	-	-	-	-	4,259	143,270	-	143,270	143,270
						-	(9,588)	(9,588)	(5,329)
<b>ADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</b>	324,000	38,842	40,000	-	(24,532)	930,244	176,581	1,106,825	1,485,135
(MENOS) dida del año y resultado integral	-	-	-	-	12,108	-	(2,663)	(2,663)	9,445
						-	-	-	-
<b>ADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019</b>	324,000	38,842	40,000	-	(12,424)	930,244	173,918	1,104,162	1,494,580

  
 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 FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	162,432	221,779
Efectivo pagado a empleados, proveedores, partes relacionadas y otros	(161,827)	(226,188)
	-----	-----
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>605</b>	<b>(4,409)</b>
	-----	-----
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo pagado en la adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	-	-
	-----	-----
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</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>605</b>	<b>(4,409)</b>
	-----	-----
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Saldo al inicio del año	433	4,842
	-----	-----
<b>Saldo al final del año</b>	<b>1,038</b>	<b>433</b>
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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

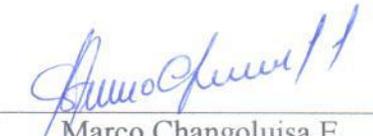
**CONCILIACIONES DE LA PÉRDIDA DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO  
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresadas en Dólares de E.U.A)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL</b>	9,445	(5,329)
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO</b>		
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	95,475	106,295
Jubilación patronal y desahucio	1,765	17,959
Provisión de ingresos	-	(25,000)
Impuesto a la renta	30,011	15,257
Otros resultados integrales	(12,108)	(4,259)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</b>		
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas, neto	(157,364)	(24,870)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, neto	(7,577)	(96,111)
Beneficios definidos para empleados, neto	40,958	11,649
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u>605</u>	<u>(4,409)</u>

  
Giuseppe Guerini C.  
Gerente General

  
Marco Changoluisa E.  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.