

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y sus correspondientes estados del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección "*Fundamentos de la opinión con salvedades*", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.** al 31 de diciembre del 2017, 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) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión con salvedades

La Compañía no ha realizado ninguna provisión para reconocer los resultados de la medición posterior de instrumentos financieros que se detallan en las Nota 7, 9 y 10, por lo que no conocemos los posibles efectos sobre los Estados Financieros adjuntos; considerando que aproximadamente US\$ 716,935 corresponden a valores con vencimientos mayores a 360 días.

La Compañía ha entregado dinero a sus Partes Relacionadas, por concepto de préstamos por un valor aproximado de US\$ 1,006,765, los mismos que no han sido recuperados durante el año 2017 y tienen vencimientos mayores a 360 días.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, de conformidad con los requerimientos de ética dispuestos en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Excepto por las cuestiones descritas en la sección “**Fundamentos de la opinión con salvedades**” no existen otras cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable 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 errores materiales, 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 un error material cuando exista.

Los errores pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre la utilización adecuada del principio de negocio en marcha por parte de la Administración y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, determinamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con 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 sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de ejecución de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Unidad de Análisis Financiero

Tal como se explica en la Nota 22 a los estados financieros adjuntos, informamos que la compañía CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., cuyo objeto social es brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura y, en general servicios relacionados a todos los afines a la construcción y al giro inmobiliario; se encuentra obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida en el artículo 5 de la Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos.

En cumplimiento a la referida Ley y al artículo 32 de las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedida por la

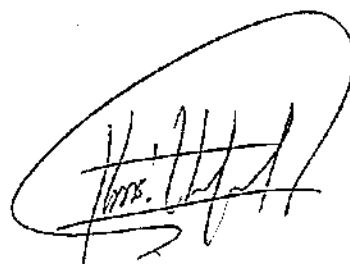
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.SCV.DSC.14.009 del 30 de junio del 2014, adjuntamos al presente informe, el resultado de la aplicación de los procedimientos previamente convenidos, definidos en la Resolución No.SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de fecha 26 de mayo del 2015. El informe de cumplimiento de los procedimientos previamente convenidos, fueron realizados con la información preparada por **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.** Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aplicables a trabajos de procedimientos convenidos. La responsabilidad y suficiencia de los procedimientos convenidos es de la Administración de la Compañía.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Auditsolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.

AuditSolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.
SC. RNAE No. 750

Quito - Ecuador
Enero 23, 2019



Christian Valenzuela
Socio

CIUDAD SERRANA SERRACTT S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	30.095	11.085
Inversiones		4.388	4.388
Cuentas por cobrar			
Clientes	7	134.257	84.073
Relacionadas	8	2.169.039	2.138.486
Anticipo proveedores	9	453.299	452.038
Otras cuentas por cobrar	10	229.171	211.382
Inventarios	11	2.573.436	2.967.997
Activos por impuestos corrientes	12	105.782	62.657
Otros activos		814	50.814
Total activo corriente		5.700.281	5.982.920
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y equipos - neto		2.669	3.740
Impuestos diferidos		11.840	11.840
Total activo no corriente		14.509	15.580
TOTAL ACTIVO		5.714.790	5.998.500
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar			
Proveedores	13	259.351	197.648
Relacionadas	8	239.760	114.998
Otras cuentas por pagar	14	3.279.003	3.333.420
Pasivos por impuestos corrientes	12	29.840	1.187
Anticipo clientes	15	848.122	1.305.991
Obligaciones financieras	16	490.455	487.208
Cuentas por pagar inversionistas		70.000	70.000
Otros pasivos		8.193	8.193
Total pasivo corriente		5.224.724	5.518.645
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivos por impuestos diferidos		7.605	7.605
Total pasivo no corriente		7.605	7.605
TOTAL PASIVO		5.232.329	5.526.250
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	17	482.461	472.250
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.714.790	5.998.500

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Eduardo Castro
Gerente General

Byron Madera
Contadora General

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**ESTADOS DEL RESULTADO**

POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2017	2016
INGRESOS			
Ingresos operacionales	18	662.451	2.074.515
Total ingresos		662.451	2.074.515
COSTOS			
Costo de ventas	19	540.212	1.744.420
Total costos		540.212	1.744.420
Margen de contribución		122.239	330.095
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos administrativos		30.408	39.352
Gastos de ventas		2.329	29.338
Gastos financieros		6.173	8.025
Gastos impositivos		12.544	19.125
Gastos adicionales proyectos		58.184	73.387
Otros gastos		5.175	36.074
Total gastos operacionales		114.813	205.301
UTILIDAD OPERACIONAL		7.426	124.794
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Ingresos no operacionales		2.785	4.722
RESULTADO DEL PERÍODO		10.211	129.516

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Eduardo Castro
Gerente GeneralByron Madera
Contadora General

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota	Capital social	Reserva legal	Resultados		Total
			Resultados acumulados	Resultado del período	
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	400	280.844	60.690	342.734
Transferencia a resultados acumulados			60.690	(60.690)	-
Resultado del período				129.516	129.516
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	400	341.534	129.516	472.250
Transferencia a resultados acumulados			129.516	(129.516)	-
Resultado del período				10.211	10.211
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	400	471.050	10.211	482.461

17

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Eduardo Castro
Gerente General

Byron Madera
Contador General

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS PERÍODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2017	2016
Efectivo provisto por clientes	157.183	1.442.639
Efectivo utilizado en proveedores	(198.951)	(625.464)
Efectivo utilizado en otros	(36.678)	(40.690)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(78.446)	776.485
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo provisto por (utilizado en) obligaciones financieras	3.247	(208.243)
Efectivo provisto por (utilizado en) partes relacionadas	94.209	(561.232)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	97.456	(769.475)
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	19.010	7.010
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	11.085	4.075
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	30.095	11.085

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Eduardo Castro
Gerente General

Byron Madera

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO DEL PERÍODO Y EL FLUJO DE OPERACIÓN

POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	2017	2016
Resultado del período	10.211	129.516
Partidas de conciliación entre el resultado del período y el flujo de efectivo neto (utilizado en) provisto en actividades de operación		
Depreciaciones	1.071	1.072
Resultado del período conciliado	11.282	130.588
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar	(50.184)	86.853
Disminución de inventarios	394.561	1.234.425
Aumento de anticipos a proveedores	(1.261)	(168)
(Aumento) disminución de otras cuentas por cobrar	(60.914)	63.144
Disminución (aumento) de activos en garantía	50.000	(50.000)
(Disminución) aumento de proveedores	(54.417)	56.615
Aumento de otras cuentas por pagar	61.703	7.793
Disminución de anticipos recibidos	(457.869)	(718.729)
Aumento (disminución) de pasivos por impuestos corrientes	28.653	(34.036)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(78.446)	776.485

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Eduardo Castro
Gerente General

Byron Madera
Contador General