

## DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A los Accionistas de **PROMOTORA DE VIVIENDAS VITERI, VIPROVI S.A.**

**Informe sobre la auditoria de los estados financieros**

### **Opinión con Salvedades**

He auditado los estados financieros de la compañía **PROMOTORA DE VIVIENDAS VITERI, VIPROVI S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por los efectos de las cuestiones que se describen en el párrafo **de fundamentos de la opinión con salvedad**, la situación financiera de la compañía **PROMOTORA DE VIVIENDAS VITERI, VIPROVI S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas – NIIF para PYMES.

### **Fundamentos de la opinión con salvedades**

He llevado a cabo mi auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*** de mi informe.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

- Al 31 de diciembre del 2018, la administración de la compañía incluye en Efectivo y Equivalente el saldo de US\$ 8.620,6, mismos que al cierre de los Estados Financieros no presentan conciliación bancaria, estados de cuentas, por lo que me abstengo de opinar sobre este saldo que podría incluir una subestimación en la cuenta bancos.
- Las cuentas por cobrar corrientes incluyen US\$ 10.646,30 que corresponde a préstamos efectuados a accionistas de la auditada, cabe indicar, que estos saldos no cuentan con un vínculo contractual para la recuperación de su monto, Cabe indicar que estos montos no han cumplido con el tratamiento tributario correspondiente conforme a leyes, reglamentos y resoluciones vigentes en el Ecuador.
- Sin calificar nuestra opinión, al 31 de diciembre de 2018, mencionamos que el rubro de propiedades, planta y equipo está totalmente depreciado. Sin embargo, la administración de la empresa no proporciono los justificativos correspondientes de este saldo, por lo que no podemos determinar su efecto en los estados financieros.

### **Independencia**

Soy independiente de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y he cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos.

### **Otra información**

La administración de la entidad es responsable de la Otra información, que abarca las manifestaciones en el informe del periodo 2018. Mi opinión sobre los estados

financieros no abarca la Otra información y no expreso ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con mi auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la Otra información y, al hacerlo, considerar si hay una incongruencia material entre esa información y los estados financieros o mis conocimientos obtenidos en

la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener errores importantes. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluyo que existe una incongruencia material en esta otra información, estoy obligado a informar de este hecho. No tengo nada que comunicar en este sentido.

### **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad 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 NIIF, y del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores importantes, 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 detectara una representación errónea cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios tomen sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAS, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo) profesional durante toda la auditoría: así también,

- Identificamos y evaluamos los riesgos de declaraciones erróneas significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, para lo cual diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una declaración errónea significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una declaración errónea significativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación y omisiones deliberadas sobre debilidades del control y declaraciones falsas hechas por parte de la Administración al auditor.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria 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 la idoneidad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y basándonos en la evidencia de auditoria obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestra conclusión se basa en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o circunstancias futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, así también evaluamos que dichos estados financieros y sus notas explicativas representan la presentación razonable de transacciones y eventos relacionados con las operaciones realizadas por la compañía.



**CONSULT - AUDIT**

**ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.**  
AUDITOR EXTERNO

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, la presentación del Informe de Cumplimiento Tributario al 31 de diciembre del 2018 de **PROMOTORA DE VIVIENDAS VITERI, VIPROVI S.A.**, se emite por separado.

**Ing. Julio Cesar Pillasagua M.,**  
**RNAE No. 1315**

Guayaquil, lunes 1 de julio de 2019.