

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Directivos, Administradores y Socios de la compañía Constructora Inmobiliaria Central Construincen Cía. Ltda.:

Hemos efectuado la auditoría a los estados financieros de la compañía Constructora Inmobiliaria Central Construincen Cía. Ltda., que comprende el estado de situación financiera, estado de resultados, estado de evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo, todos al 31 de diciembre de 2015, así como las políticas contables y notas aclaratorias de importancia relativa aplicadas en el ejercicio económico.

### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

Los administradores de la compañía son los responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas e Internacionales de Información Financiera, así como de mantener un adecuado control interno con el propósito fundamental de garantizar que las cifras que se presentan en los estados financieros estén libres de distorsiones significativas debidas a fraude o error, aplicando políticas contables apropiadas y efectuando estimaciones contables razonables según las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre la razonabilidad de estos estados financieros basados en nuestra auditoría. La auditoría se realizó basados en las Normas Internacionales de Auditoría, estas normas requieren que una auditoría sea planificada y ejecutada, cumpliendo con requisitos éticos para obtener certeza razonable de que los estados financieros no estén afectados por distorsiones significativas, e incluye el examen, a base de pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.

Nuestra auditoría fue planificada y ejecutada aplicando procedimientos que permitan obtener evidencia suficiente y pertinente sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros, estos procedimientos seleccionados dependen del juicio y criterio del auditor incluyendo la evaluación de los riesgos de error material que podrían afectar a los estados financieros, por fraude o error. Al hacer estas evaluaciones del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno empleado por la compañía, como parte relevante para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, en base al cual se determinan los 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 entidad. La auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como la presentación de los estados financieros.

La evidencia de auditoría obtenida consideramos que es suficiente y nos proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión de auditoría.

### **Cumplimiento del Reglamento y Anticipos a Terceros**

Como se menciona en la Nota 12 la administración de la compañía conjuntamente con el departamento contable consideró como Varios Acreedores los valores recibidos de personas naturales como préstamos para la ejecución del proyecto sin embargo se determinó que corresponden a aportes para la adjudicación futura de locales comerciales por lo que deben ser considerados como Anticipos de Clientes y por tanto debía observarse lo dispuesto en el el segundo párrafo del literal c) del artículo dos del Reglamento de Funcionamiento de las compañías que realizan Actividad Inmobiliaria que establece lo siguiente: "Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, se podrán recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida y se entregue un soporte documental."

La compañía hasta el cierre de nuestro trabajo de auditoría ha venido recibiendo valores como abonos para la futura adjudicación de locales comerciales observándose que se han elaborado únicamente 154 Escrituras Públicas de Promesas de Compraventa en la Notaría Séptima del cantón Ambato y 45 en la Notaría 84 del Distrito Metropolitano de Quito, dando un total de 199 que corresponde al 44,72% del total de promitentes compradores activos, incumplándose por tanto la disposición legal antes citada lo que podría generar inconvenientes con los entes de control.

Por otra parte en la Nota 6 se determina que los Anticipos a Terceros corresponden a valores entregados a los socios para gestiones del proyecto, sin embargo no se han justificado por más de dos años por lo que la administración de la compañía debería solicitar en forma inmediata que se documente los valores entregados si se hizo alguna gestión o el reintegro respectivo por el monto al cierre del año de US\$ 306.104,25

### **Causal de Disolución y Liquidación**

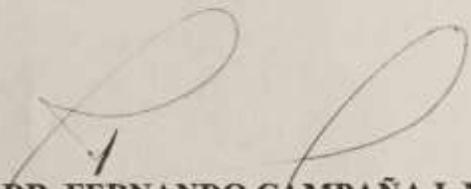
Según se explica en la Nota 15, la compañía se encuentra inmersa en un causal de liquidación y disolución, según lo establece la Ley de Compañías Valores y Seguros en el artículo 198 que dice: "Art. 198.- Cuando las pérdidas alcancen al cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la compañía.", en el caso de Disolución la misma Ley establece en el literal 6 del artículo 361 que las compañías se disuelven por: 6. Por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o, cuando se trate de compañías de responsabilidad limitada, anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, por pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital.

### **Opinión**

En nuestra opinión, excepto por los efectos que pueden generar lo manifestado en los cuatro párrafos anteriores los estados financieros mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos relevantes la situación financiera de la compañía Constructora Inmobiliaria Central Construincen Cía. Ltda., el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó a esta fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Ambato, 14 de diciembre del 2016

**ATECAPSA**  
Calif. SC - 576



**DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG**  
**GERENTE GENERAL**