



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA  
**AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576**  
Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel. 092 933 696 Email [ate@andinanet.net](mailto:ate@andinanet.net)  
**Ambato-Ecuador**

---

## **INFORME DEL AUDITOR EXTERNO**

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CENTRAL  
CONSTRUINCEN CIA. LTDA.**

**EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016**



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

**AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576**

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel. 092 933 696 Email [ate@andinanet.net](mailto:ate@andinanet.net)

**Ambato-Ecuador**

---

## **DICTAMEN DE AUDITORÍA**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores administradores y socios de la compañía Constructora Inmobiliaria Central Construincen Cía. Ltda.:

### Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros de la compañía Constructora Inmobiliaria Central Construincen Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha 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 la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía Constructora Inmobiliaria Central Construincen Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2016, así como el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) PYMES.

### Fundamento de la opinión con salvedad

Como se menciona en la Nota 10 se observa en la conformación del patrimonio que las pérdidas han superado en más del 100% el capital social, por lo que la compañía está en un causal de disolución según lo establece el numeral 5 del artículo 377 modificado por la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos que establece que la o el Superintendente o su delegado, podrá, de oficio, declarar disuelta una compañía cuando “5) La compañía tenga pérdidas que alcancen el 60% o más del capital suscrito y el total de las reservas;”

Además en el presente año no se han generado ingresos y la inversión en el Proyecto de Construcción denominado “Centro Comercial Paseo del Sur” ha sido limitada lo que hace presumir que no se pueda cumplir con el principio contable de empresa en funcionamiento, aunque con fecha 7 de septiembre del 2018 la compañía ante el doctor Juan Francisco Arboleda Orellana, Notario Sexagésimo Octavo del cantón Quito, celebra el Contrato de Construcción con el Consorcio Paseo del Sur representado por el señor Antonio Bladimiro Minango Gonzalez por el valor de US\$ 17'702.196,19 para la entrega del proyecto totalmente terminado.

En la Nota 8 se manifiesta que se presentan aproximadamente 50 personas que han aportado más del 2% del costo para la adjudicación de locales sin la suscripción de una promesa de compraventa por lo que no han cumplido con lo establecido en el segundo párrafo del literal c) del artículo dos del Reglamento de Funcionamiento de las compañías que realizan Actividad Inmobiliaria, considerando que van a dejar sin efecto

esta adjudicación y solicitarán la devolución de su aporte, sin embargo este incumplimiento puede generar posibles sanciones por parte de las instituciones de control a futuro.

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Párrafo de Énfasis**

Llamamos la atención sobre lo mencionado en las Notas 8 y 10 a los estados financieros que describe el causal de disolución en el que se encuentra la compañía, así como la falta de escrituras de promesas de compraventa por los anticipos recibidos que superan el 2% del costo de los locales comerciales, incumpliendo lo establecido en el segundo párrafo del literal c) del artículo dos del Reglamento de Funcionamiento de las compañías que realizan Actividad Inmobiliaria. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión

### **Información presentada en Adición a los Estados Financieros**

La administración de la compañía es la responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional 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 el Informe Anual emitido por los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los encargados del gobierno de la compañía.

### **Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros.**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento a menos que la administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la sociedad.

### **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 de importancia relativa, 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 detectará un error de importancia relativa cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, 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 evaluamos los riesgos de error de importancia relativa 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 de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión 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 compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, 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 modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la compañía en relación con, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de ejecución debidamente planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

### **Informe sobre Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

El Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del año 2016 se emite por separado y se entregará en lo posterior en las fechas y condiciones establecidas por los organismos de control.



Ing. Andrea Campaña G.  
**AUDITOR EXTERNO**  
Reg. SC- 576

Ambato, 9 de abril del 2019