

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Socios de:
VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA

Opinión con Salvedad

Hemos auditado los estados financieros de VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2016, el estado de resultados 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 más significativas.

En nuestra opinión, excepto por el efecto de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la Opinión con Salvedad de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA., al 31 de Diciembre de 2016, así como de sus resultados, y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión con Salvedad

La Compañía desde el inicio de sus operaciones no ha mantenido un sistema administrativo operativo que le permitiera controlar el grado de ejecución y realización de los proyectos ejecutados y en curso. Únicamente ha elaborado un control extracontable de sus proyectos, por lo cual nuestra revisión se basó y limitó en dicho reporte; por lo cual, no ha sido posible determinar la razonabilidad de una adecuada correlación entre los ingresos y los costos inmobiliarios, para los proyectos en ejecución por el período sujeto a revisión y por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, ni los efectos que pudieran existir derivados de esta situación sobre las cuentas relacionadas de éstos por medio de otros procedimientos de auditoría.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría 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 VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA., de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros 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 con salvedad.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios. Nuestra 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 el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Socios 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. Basados en el trabajo que hemos efectuado, si se concluye que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto, sin embargo, en relación con el año 2016, no tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Otras cuestiones

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 que se presenta con fines comparativos, fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con fecha 15 de julio del 2016, una opinión con salvedades.

Conforme a lo dispuesto en el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, nuestra Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre del 2016, se emite por separado.

Responsabilidad 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de la valoración de la capacidad de VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA. de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas a tal efecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento.

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

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable 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), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado 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 la elusión del control interno.
- Obtuvimos 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.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos

sobre 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 empresa en funcionamiento. 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 futuras pudiesen ser causa para que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada.

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

No. De Registro en la
Superintendencia de
Compañías SC-RNA 512



PILAR ALMEIDA VASQUEZ
Auditor Independiente
No. De Licencia
Profesional: 25.388

Quito D.M., 28 de Abril de 2017