

**URBANA ESTATE CONSTRUCCIONES
URBESTATE S.A.**

**Informe financiero por el año terminado al 31 de
diciembre de 2018**

- Informe de los auditores independientes
- Estados financieros y notas
- Informe de revisión sobre cumplimiento
de Normas de Lavado de Activos



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:
Urbana Estate Construcciones Urbestate S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Urbana Estate Construcciones Urbestate S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, 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 las cuestiones descritas en la sección "Fundamento de la opinión con salvedades" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Urbana Estate Construcciones Urbestate S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2018, no pudimos obtener evidencia suficiente y apropiada, así como, no nos fue factible aplicar otros procedimientos de auditoría para determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos de los saldos que se detallan a continuación:

1. Los activos intangibles al 31 de diciembre de 2018 ascienden a USD. 180.529 por concepto de adecuaciones y mejoras en bienes arrendados mediante arrendamiento operativo, sobre los cuales la compañía no nos proporcionó evidencia suficiente (contrato de arriendo en calidad de arrendador y arrendatario) que demuestre el derecho, exactitud y existencia de los mismos, así como, no se verificó el registro del correspondiente gasto arriendo en resultados.
2. Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corriente al 31 de diciembre de 2018 incluyen USD 46.349 correspondiente a otras cuentas por pagar relacionadas, que no se liquidan en el corto plazo y generaron gasto intereses por USD. 4.214, sobre los cuales la compañía no nos proporcionó evidencia suficiente (contratos de préstamos y tabla de amortización) que permita verificar las condiciones (plazo, tasa, cuantía) bajo las cuales fueron concedidos.
3. Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corriente al 31 de diciembre de 2018 incluyen USD 39.316 correspondiente a otras cuentas por pagar no relacionadas, que no se liquidan en el corto plazo y sobre los cuales la compañía no devenga intereses, así como, no nos fue posible aplicar los procedimientos de auditoría necesarios para determinar la razonabilidad, integridad y exactitud de mencionado saldo.

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto a los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.



Otras cuestiones

Los estados financieros de Urbana Estate Construcciones Urbestate S.A., correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, no fueron objeto de auditoría, por no existir la obligación conforme a la legislación vigente; siendo los estados financieros del año 2018, los primeros estados financieros auditados de la entidad.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), así como del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a su continuidad y utilizar dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Las representaciones erróneas pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

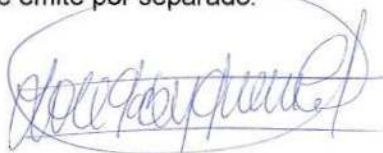
Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, 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 mayor que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas, 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 negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad 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, eventos o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización 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

Los informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad, como agente de retención y percepción; y, cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.



Ing. Lorena Guerra C., CPA.
Socia - Representante Legal

"Ademaconsulting" Auditores & Consultores S.A.

Registro Nacional de Auditores Externos No. SCVS-RNAE-1229
Av. Amazonas 4387E y Av. Colón
Quito - Ecuador - Código Postal EC170522

Distrito Metropolitano de Quito, 23 de septiembre de 2019

