

INMOBILIARIA CH&B S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

INMOBILIARIA CH&B S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INDICE

1. Opinión de los Auditores Independientes	3-7
2. Estado de Situación Financiera	8
3. Estado de Resultado Integral	9
4. Estado de Cambios en el Patrimonio	10
5. Estado de Flujos de Efectivo	11-12
6. Notas a los Estados Financieros	13 -18

Abreviaturas usadas:

USD \$ - Dólar estadounidense

S.R.I. - Servicio de Rentas Internas

I.V.A. - Impuesto al Valor Agregado

R.U.C. - Registro Único de Contribuyentes

NIIFS - Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 29 de abril del 2019

**A los Señores Socios de:
INMOBILIARIA CH&B S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **INMOBILIARIA CH&B S.A.**, que comprenden el estado de situación al 31 de diciembre del año 2018, el estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y presentan razonablemente, excepto el párrafo 3 respecto de todo lo importante, la posición financiera de **INMOBILIARIA CH&B S.A.** al 31 de diciembre de 2018, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES.

Es importante que la compañía vaya aplicando y regulando mediante registros contables las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S con la finalidad de que los saldos de las cuentas reflejen la realidad económica y financiera de la empresa.

Base para una opinión con salvedad

1. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante, en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros, de este informe.
2. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.
3. Al 31 de diciembre de 2018, las Normas NIIF'S han sido puestas en práctica parcialmente en **INMOBILIARIA CH&B S.A.**, Por lo que es importante que la administración tome correctivos para aplicar las Normas NIIF'S para PYMES y reflejar en sus estados financieros.
4. En el año 2017, la compañía no estuvo sujeto a Auditoría Externa.

Independencia

Somos independientes de la Compañía **INMOBILIARIA CH&B S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo a estos requisitos.

Incertidumbre Material Relacionada con la Empresa en Funcionamiento

De acuerdo a la naturaleza del negocio y en base a los resultados de sus operaciones no evidenciamos una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con su funcionamiento.

Cuestiones claves de Auditoría

Asuntos Clave de Auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia de acuerdo a la materialidad establecida de la siguiente manera:

Tomando en cuenta la información anterior, nuestra Auditoría de los estados financieros del período 2018, se enfocó principalmente en el análisis de los Ingresos que genera la compañía y los gastos que justifican la operación y existencia de la empresa. Este análisis fue abordado en el contexto de las pruebas y revisión metodológica de auditoría y en la formación de nuestra opinión al respecto, que no representan una opinión por separado.

A continuación detallo el análisis realizado:

<i>Reconocimiento Ingresos</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<i>Momento en que los ingresos son reconocidos por la transferencia de servicios por actividades de inmobiliaria, que la compañía entrega a cada uno de sus clientes.</i>	<i>Pruebas integra y total de la facturación, puesto que los movimientos en el ejercicio 2018, son puntuales.</i>
<i>Es importante mencionar que la facturación por ventas de servicios, se realiza en función de la necesidad y adquisición del cliente.</i>	<i>Revisar fechas, beneficiarios, períodos de pago, montos, firmas de responsabilidad.</i>
<i>En nuestra opinión, el reconocimiento de ingresos es un riesgo significativo ya que su reconocimiento erróneo afectaría a los resultados del período.</i>	<i>Revisión del registro contable y el momento de su reconocimiento.</i>
<i>Conclusión: La compañía reconoce estos ingresos cuando se entrega el servicio que origina el derecho a cobro de contado a través de efectivo y cheques.</i>	
<i>Control de Bancos</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<i>Comprobar la existencia física y registros de los recursos financieros, evidenciando un manejo adecuado de los fondos propios, en poder de terceros o en tránsito.</i>	<i>Se solicitó Estados financieros de los años 2017 y 2018 para realizar una constatación de los valores registrados en Bancos al igual que estado de situación inicial para validar sus saldos iniciales.</i>
<i>Verificación de un detalle de los movimientos de bancos que dispone la Compañía, y para que se utiliza cada una de ellas.</i>	<i>Verificación de estados de cuenta de los bancos y verificación de conciliaciones bancarias.</i>
<i>Verificar y evidenciar que los cheques estén a nombre de beneficiario.</i>	<i>Se procedió a la verificación en una selección de comprobantes de egreso, contratos y convenios que justifiquen la salida de dinero de la compañía.</i>
<i>Constatación de las seguridades físicas de las chequeras en blanco.</i>	<i>Se realizó un requerimiento de mayor contable del módulo de bancos y estados de cuenta para verificación en el sistema y constatación física de una selección de cheques de los bancos.</i>
<i>Verificación de los cheques girados y no cobrados.</i>	

Evidenciar el orden secuencial de los cheques anulados.	
<i>Conclusión: El registro de cheques anulados no es íntegro. Es importante corregir las secuencias de cheques se lo registre su rango total dentro de un período determinado y no permitir que existan cheques emitidos de un consecutivo asignado y saltándose de un número a otro diferente y de un mes a otro, o de un período a otro período. Al verificar la secuencia de cheques se determinó que existe pleno conocimiento por parte de la administración en la forma y fechas al emitir un cheque.</i>	
Reconocimiento Propiedad Planta y Equipo	Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría
Comprobar su adecuada presentación y revelación en los Estados Financieros. Comparación de valores con el año anterior.	Se solicitó Estados Financieros del año 2017 y 2018.
Comprobar que los activos existan y estén en uso y sean de propiedad de la empresa.	Se solicitó facturas, contratos de compras y autorizaciones.
Comprobar que el cómputo de la depreciación se haya hecho de acuerdo con métodos aceptados y bases razonables.	Se solicitó un detalle de las adquisiciones de Propiedad Planta y Equipo del módulo de compras del sistema con fechas, valores de adquisición y depreciaciones; mayor contable y se realizó cálculos para comprobar su registro contable.
Comprobar que haya consistencia en el método de valuación y el cálculo de la depreciación.	Se verificó exactitud matemática del costo y depreciación.
<i>Conclusión: Se refleja financieramente el valor real de Propiedad, Planta y Equipo. Según los cálculos realizados no se establecieron diferencias en la existencia de activos fijos según auditoría vs lo reportado en contabilidad y existió una depreciación en menos en este ejercicio fiscal. Para el informe se reguló y se registró adecuadamente la relación de depreciaciones que afectan razonablemente y por ende muestran la realidad financiera de Propiedad, Planta y Equipo.</i>	
Control de Impuestos	Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría
La compañía realiza mensualmente declaraciones y ATS cumpliendo con sus impuestos ante el Servicio de Rentas Internas.	Se solicitó mayor contable, declaraciones de IVA, Renta y Anexos transaccionales.
Se registran mensualmente compras y ventas con sus respectivas retenciones en el sistema contable.	Se comparó valores de compras, ventas y retenciones entre lo registrado en la contabilidad, declaraciones y anexos transaccionales.
La compañía registra mensualmente los valores de los trabajadores en relación de dependencia y realiza la declaración según su registro.	Se solicitó planillas del IESS y se comparó valores entre sueldos reportados en el IESS y valores del formulario 103 en el casillero 302
<i>Conclusión: Se determinó que los impuestos están debidamente conciliados con las declaraciones mensuales de Retenciones de Renta e IVA versus ATS y mayores contables. Se determinó diferencias que consideramos que no son materiales. En la declaración mensual de Retenciones de Impuesto a la Renta formulario 103 casillero 302, se determinó que las bases de información no coinciden con lo declarado en el Anexo RDEP y las declaraciones del IESS.</i>	

Otra Información:

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de estos estados financieros, la Gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración de la Compañía es la responsable de vigilar el proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor externo

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría.

Los objetivos de auditoría son:

✓ Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.

✓ Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias,

pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

✓ Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.

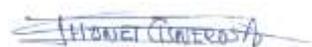
✓ Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

✓ Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.



CPA Lic. Jhanet Cisneros Aguilar
SC-RNAE-1109

