INPROCUARZO S.A.

Estados Financieros
por los años terminados
al 31 de diciembre del 2019 y 2018
con Informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

Inprocuarzo S.A.

Quito, 20 de junio del 2020

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inprocuarzo S.A. (en adelante "la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados 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 a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos que pudieran determinarse de los asuntos mencionados en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inprocuarzo S.A., al 31 de diciembre del 2019, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión calificada

Esta fue nuestra primera auditoría de los estados financieros de la Compañía y el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente. En razón de estas circunstancias, no nos fue posible determinar la razonabilidad y comparabilidad de ciertos saldos iniciales y los efectos, si los hubiera, sobre los estados financieros adjuntos derivados de esta situación.

La Compañía con fecha 26 de octubre del 2016, adquirió 2 lotes de terreno ubicados en la ciudad de Manta, zona Jome, sitio La Travesía, parroquia Santa Marianita, en el que se desarrolla el proyecto inmobiliario "Edificio Cuarzo", que fueron registrados al valor de la negociación y documentada con un avalúo realizado por un perito independiente calificado; y aprobado mediante acta de junta de accionistas a esa fecha, esto es US$340,955, sin embargo el valor que consta en la escritura de propiedad notariada y que corresponde al avalúo catastral ascendió a US$26,918, lo cual ha generado una diferencia de US$314,037. En razón de estas circunstancias no nos fue posible establecer los efectos, si los hubiera, sobre los estados financieros adjuntos.

La Compañía con fecha 14 de agosto del 2018, adquirió 2 lotes de terreno ubicados en la ciudad de Manta, sector Las Acacias, en el que se desarrolla el proyecto inmobiliario "Edificio Cardiocorp" que fueron registrados al valor de la negociación y documentada con un avalúo realizado por un perito independiente calificado, y aprobado mediante acta de junta de accionistas a esa fecha, esto es US$236,013, sin embargo el valor que consta en la escritura de propiedad notariada y que corresponde al avalúo catastral ascendió a US$79,842, lo cual ha generado una diferencia de US$156,171. En razón de estas circunstancias no nos fue posible establecer los efectos, si los hubiera, sobre los estados financieros adjuntos.

La Compañía con fecha 6 de septiembre del 2018, adquirió 3 lotes de terreno ubicados en la ciudad de Manta, zona Jome, sitio La Travesía, parroquia Santa Marianita, que fueron registrados al valor de la negociación y documentada con un avalúo realizado por un perito independiente calificado, y aprobado mediante acta de junta de accionistas a esa fecha, esto es US$685,594, sin embargo el valor que consta en la escritura de propiedad notariada y que corresponde al avalúo catastral ascendió a US$202,040, lo cual ha generado una diferencia de US$483,554. En razón de estas circunstancias no nos fue posible establecer los efectos, si los hubiera, sobre los estados financieros adjuntos.

No hemos recibido la respuesta a nuestras solicitudes de confirmación enviadas, a instituciones financieras, proveedores, clientes, asesores legales, si bien se realizaron procedimientos alternativos, estas confirmaciones son requeridas según Normas Internacionales de Auditoria (NIA). En razón de estas circunstancias no nos fue posible establecer los efectos, si los hubiera, mediante otros procedimientos de auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. 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*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Inprocuarzo S.A., de conformidad 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 con estos requisitos.

Aspectos de énfasis

El 11 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud Pública del Ecuador emitió el Acuerdo No. 00126-2020, en el que se declara Estado de Emergencia Sanitaria por 60 días en todos los establecimientos del sistema nacional de salud, por el inminente efecto provocado por el coronavirus que produce la enfermedad COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población. Mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-077 de 15 de marzo de 2020 del Ministerio del Trabajo se expidieron directrices para la aplicación en el sector privado de las medidas de reducción, modificación o suspensión emergente de la jornada laboral, durante la declaratoria de Emergencia Sanitaria. Mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 del 16 de marzo de 2020, a partir del 17 de marzo de 2020 se declara el Estado de Excepción en el Ecuador por Calamidad Pública debido a los casos confirmados de COVID-19 y la declaratoria de Pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud, declarando un Toque de Queda que incluye, entre otras medidas, la prohibición de circulación en vías y espacios públicos a nivel nacional. El Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias a través del Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, el 30 de marzo de 2020 extiende la suspensión de la jornada laboral presencial hasta el 5 de abril de 2020 y el 2 de abril de 2020 se extiende la suspensión hasta el 12 de abril de 2020. Mediante Decreto Ejecutivo No. 1052 del 15 de mayo de 2020 se renueva el Estado de Excepción por 30 días a partir del 16 de mayo de 2020. Debido a estas medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, se ha ocasionado una paralización económica en casi todos los sectores productivos, cuyos resultados a futuro no pueden ser estimados a la fecha de emisión de este informe.

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos de efectivo de la Compañía provienen íntegramente de los anticipos entregados por los clientes de los proyectos inmobiliarios "Edificio Cuarzo" y "Edificio Cardiocorp", que serán liquidados y facturados una vez se instrumenten la propiedad horizontal y las escrituras de propiedad, por tanto, su posición financiera depende fundamentalmente de los acuerdos establecidos con estos clientes.

La Compañía durante el año 2019 inició un proceso de revisión y depuración de sus registros contables que concluyó con la emisión de los estados financieros adjuntos. Durante el proceso de depuración se determinaron ajustes y reclasificaciones que fueron reconocidos en los resultados de años anteriores en aplicación de Sección 10 Políticas contables, estimaciones y errores de las NIIF para PYMES, y que se revelan en la nota 6 de este informe.

Los estados financieros de Inprocuarzo S.A., correspondientes al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, no fueron auditados debido a que no tenía la obligación de presentar informe de auditoría externa.

Nuestra opinión no es calificada por estos asuntos. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el informe anual de gerencia, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que el informe anual de gerencia esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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 nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de gerencia 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 por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el informe anual de gerencia, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Inprocuarzo S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error 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 un error material debido a un 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 vulneración 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 eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de La Compañía para continuar como empresa 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, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que La Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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

Financial Audit & Tax Services

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 1263

FAAST
FINANCIAL AUDIT & TAX SERVICES

Ing. Marco Muñoz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 17-6488