

Informe de los Auditores Independientes

A los Miembros de la Junta de Socios
INMOBILIARIA SAN VICENTE ISV CIA. LTDA.

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA SAN VICENTE ISV CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, el estado de evolución del patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía 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 determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o a error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

- 1 -

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no registró los asientos de cierre del ejercicio 2017, relacionados con la participación de trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta por aproximadamente US\$34,900.00, por lo que su patrimonio al cierre del ejercicio 2018 se encuentran sobreestimado en este valor.

La Compañía al cierre del ejercicio 2018 no registró la apropiación de la reserva legal, conforme las disposiciones legales vigentes.

Al 31 de diciembre del 2018 no nos fue posible verificar la integridad, existencia y exactitud de la cuenta de efectivo, ya que la compañía no tiene como procedimiento preparar oportunamente sus conciliaciones bancarias; por lo tanto, no pudimos verificar transacciones en tránsito que pudieren estar afectando la razonabilidad de los estados financieros; así como, la razonabilidad de los saldos de sus cuentas bancarias.

Al 31 de diciembre del 2018 la cuenta propiedades de inversión para la venta incluye US\$481,140.00, por los cuales no nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad de los mismos.

La cuenta propiedades de inversión para la venta al 31 de diciembre del 2018, incluye US\$150,000.00, correspondiente a una garantía otorgada, por la cual no pudimos obtener evidencia suficiente que nos permita determinar la razonabilidad de la misma.

Al 31 de diciembre del 2018 la cuenta otros activos no corrientes por US\$64,500.00, corresponde a entrega de dinero al accionista principal, para compra de dos vehículos en compensación de su remuneración. Los procedimientos de auditoría aplicados no nos permitieron obtener evidencia suficiente y competente que respalde dicha aseveración, ni que justifique el pago realizado.

Al 31 de diciembre del 2018 no nos fue posible obtener evidencia suficiente y competente de la propiedad de los activos fijos de la Compañía por US\$295,496.32, por lo que su depreciación podría ser considerada como no deducible por las autoridades tributarias.

Al 31 de diciembre del 2018 los activos fijos de la Compañía se encuentran sobrevaluados en US\$23,220.74, debido a que la depreciación acumulada, que se generó en el ejercicio 2017 fue reversada en el ejercicio 2018 sin sustento apropiado, generando una sobrevaloración de los activos fijos de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2018 no nos fue posible obtener evidencia suficiente y competente respecto a las obligaciones que incluye la Compañía en la cuenta proveedores comerciales por US\$766,254.61.

La cuenta anticipo de clientes al 31 de diciembre del 2018 por US\$818,643.00, difiere con sus registros auxiliares en US\$505,523.75. Las pruebas de auditoría no nos permitieron aclarar estas diferencias ni satisfacernos del saldo total los anticipos registrados.

Al 31 de diciembre del 2018, el gasto por remuneración registrado contablemente difiere en US\$4,153.23 del gasto declarado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Al 31 de diciembre del 2018 no nos fue posible obtener evidencia suficiente y competente respecto a la razonabilidad del costo de ventas registrado por aproximadamente US\$440,560.00.

La compañía al 31 de diciembre del 2018 registró por concepto de honorarios profesionales aproximadamente US\$151,900.00, por los cuales no nos fue posible satisfacerlos de la razonabilidad de los mismos.

La Compañía al 31 de diciembre del 2018, no ha registrado provisión alguna por concepto de los beneficios sociales a que tienen derecho sus trabajadores por aproximadamente US\$1,700.00.

Opinión

En nuestra opinión, según se describe en los párrafos quinto al décimo octavo, los estados financieros NO presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA SAN VICENTE ISV CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de énfasis

La información comparativa presentada entre el ejercicio 2018 y 2017, está basada en los estados financieros de la compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2017, los cuales no han sido auditados porque según criterio de la Compañía, a esa fecha la Compañía no cumplía la exigencia legal. Nosotros no revisamos dichos estados financieros y por tanto, no expresamos una opinión ni ninguna otra forma de certeza sobre ellos.

Quito, 8 de julio del 2019

Apoyo Internacional

Registro Nacional de Auditores Externos
Tapia

SC-RNAE No. 377

Dr. Marco Gordillo

Director de Auditoría
Registro No. 20.686