

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.

Opinión con salvedades

He auditado los estados financieros que se adjuntan de la Compañía **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas. La opinión del informe de auditoría a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 fue con salvedades.

En mi opinión, los referidos estados financieros adjuntos, excepto por el efecto de los asuntos descritos en la sección fundamento de la opinión con salvedades, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.** al 31 de diciembre del 2019, así como los resultados integrales, y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes.

Fundamentos de la opinión con salvedades

El saldo de clientes por cobrar al 31 de diciembre de 2019, incluyen UD\$ 283.655 que corresponden a varios clientes de años anteriores por contratos de venta de terrenos que no fueron legalizados su propiedad a URBAPRO S.A., Además no se ha analizado la antigüedad de estos saldos de clientes por lo que desconocemos el efecto que ocasionaría en los resultados al 31 de diciembre de 2019. Así como, no nos fue posible obtener confirmación directa de estos saldos de clientes; ni tampoco pudimos satisfacernos de la razonabilidad de los saldos de esta cuenta con procedimientos de auditoría alternativos por un valor de USD 283.655.

Al 31 de diciembre de 2019, se enviaron circulares de confirmación a los clientes; por un monto de US\$ 22.222, sin embargo hasta la fecha de este informe no fueron contestadas al auditor.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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.

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

Cuestiones claves de auditoría

Tal como se detalla en la nota 6 y 18 junta a los estados financieros, la Compañía presenta en las cuentas por cobrar clientes US\$ 129.613 desde el año 2018 y 105.000 del año 2019 por comisiones que no han sido facturados al cliente Vista al Mar S.A. y a otros clientes respectivamente por motivos de acuerdos en la negociación pero que la Compañía de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera realizó el reconocimiento del ingresos en el periodo correspondiente.

Independencia

Somos independientes de la Compañía **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO 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.

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).

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.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes.) 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 **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.** de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

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.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a 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 las 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 elusión, 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 **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.** 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 pueden llevar a que **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.** no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la 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 correspondientes de 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 las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Quito, 22 de junio 2020



Carlos Patricio Freire Aragón
Licencia Profesional N° 23.223
Registro SC – RNAE 570

22 de junio de 2020, excepto
Por el informe de cumplimiento
Tributario que se emitirá por separado

Quito – Ecuador