

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de la Compañía:
MEGA INMOBILIARIA "MEGAVIP" CIA. LTDA.
29 de abril de 2019

Opinión.

Hemos examinado los estados financieros de la Compañía MEGA INMOBILIARIA "MEGAVIP" CIA. LTDA., los cuales comprenden los estados consolidados de: situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía MEGA INMOBILIARIA "MEGAVIP" CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

Fundamento de la opinión.

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIAs. 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 conformidad con lo señalado en el Código de Ética del Contador Ecuatoriano, emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión de auditoría.

Cuestiones clave de auditoría.

Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período referido. Estas cuestiones y que se indican a continuación, han sido tratadas con la administración en el contexto de nuestra auditoría en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado, sobre estas cuestiones:

Inventarios

A la fecha del cierre del estado de situación financiera el componente Inventarios, con mención especial la cuenta Terrenos tiene un valor representativo con relación al total de activos. La dirección ha realizado un detalle del valor del inventario.

Hemos evaluado el proceso mediante el cual la dirección analiza el modelo del inventario y evalúa críticamente los juicios que lo soportan. Esto ha incluido:

- Revisamos el diseño e implementación de los controles clave en la gestión del inventario que operan en el grupo referido.
- Comprobar la exactitud aritmética de los cálculos dentro del modelo del costo e identificar cualquier anomalía.
- Probar para una muestra que la técnica contable preparada por la administración, es razonable en base a información específica de la ubicación y los costes incurridos hasta la fecha.

Consideramos adecuados los desgloses del grupo de inventarios, el cual se conforma de terrenos antes y después de las subdivisiones, así como también de las obras en construcción.

Ingresos

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se reconocen en el momento en que el riesgo y las recompensas significativas de la propiedad se han transferido al comprador y se mide neto de las asignaciones de precios, otros descuentos comerciales y promociones a los clientes. El ingreso es un elemento importante de cómo la Compañía mide su desempeño, sobre el cual se incentiva la administración.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron el entendimiento y revisión del diseño y eficacia operativa de los controles, así como la aplicación de procedimientos sustantivos según detallamos:

- Consideramos la idoneidad de las políticas contables de reconocimiento de ingresos de la Entidad.
- Evaluamos las transacciones que tienen lugar hasta la fecha de corte del estado de resultados para evaluar si los ingresos fueron reconocidos en el periodo correcto.
- También consideramos la exactitud de los procedimientos aplicados por la Compañía relacionados a los ingresos, y si estos se revelan apropiadamente en toda la información financiera.

En base al resultado de nuestro trabajo estuvimos de acuerdo con la dirección, con respecto a la forma de contabilizar y presentar los ingresos de la Compañía.

Evaluación del ambiente de procesamiento de datos.

Las operaciones de la Compañía, por su naturaleza y volumen tienen una gran dependencia de los sistemas informáticos, en consecuencia, un adecuado control sobre los mismos es fundamental para garantizar el correcto procesamiento de la información.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este segmento, incluyo lo siguiente:

- Revisión de los controles de carácter general sobre los sistemas de información, en los que se evalúan los ámbitos de gestión de los accesos a los sistemas informáticos, mantenimiento de las aplicaciones, gestión de operación de los sistemas en el negocio y gobierno, a más de la organización del área de sistemas de información de la Entidad.
- Conocimiento y revisión de los principales procesos de negocio con impacto en la información financiera, identificación de controles dependientes de los sistemas y validación de estos.
- Los procedimientos efectuados, nos han permitido obtener evidencia para confiar en los controles de las aplicaciones informáticas para soportar el alcance de nuestra auditoría.

Bases de contabilidad.

Informamos que tal como se señala en la nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, han sido preparados sobre la base de las políticas y prácticas contables establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES). Estos estados financieros fueron preparados con el objetivo de dar cumplimiento a las disposiciones emitidas por el organismo de control, consecuentemente, no pueden ser usados para otros propósitos.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección de la Compañía es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar

como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

Los encargados del gobierno de la Entidad, son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la empresa.

Responsabilidades del Auditor

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas y disposiciones legales en el Ecuador.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional a lo largo de la auditoría.

También:

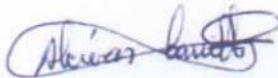
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a estos riesgos, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables, marco legal utilizado, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado de las bases contables de negocio en marcha por parte de la administración y en base a la evidencia de auditoría obtenida, determinamos si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno de la Compañía en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

Nuestros informes sobre: deficiencias de control interno, prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, y cumplimiento de las obligaciones tributarias, este último requerido por el Servicio de Rentas Internas, en concordancia con la Resolución SRI 3218, publicado en el Registro Oficial Suplemento 660 de 31-dic.-2015, modificada el 11-jun.-2018; por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, son emitidos por separado.

Atentamente,



Dr. Alcívar Carrillo Yáñez
AUDITOR AUTORIZADO SC-RNAE – 220.
C.P.A. No. 21.081.