

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y  
COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**

**Informe de los Auditores Independientes**

**Al 31 de diciembre de 2015**

**LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**

**Informe de los auditores independientes**

**Índice del contenido**

1.	Opinión de los Auditores Independientes	<b>3 y 4</b>
2.	Estado de Situación Financiera	<b>5 y 6</b>
3.	Estado de Resultados Integrales	<b>7</b>
4.	Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas	<b>8</b>
5.	Estado de Flujos de Efectivo	<b>9</b>
6.	Políticas Contables	<b>10 a 23</b>
7.	Nuevos Pronunciamientos Contables	<b>23 a 28</b>
8.	Notas explicativas a los Estados Financieros	<b>28 a 49</b>

**Abreviaturas usadas:**

**US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América**

**SRI - Servicio de Rentas Internas**

**IVA - Impuesto al Valor Agregado**

**RUC - Registro Único de Contribuyentes**

**IESS - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**

**NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera**

**NIC - Norma Internacional de Contabilidad**

**CINIIF - Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera**

**VNR - Valor Neto de Realización**

**ISD - Impuesto a la Salida de Divisas**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Señores Accionistas y Miembros del Directorio:**

**LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los estados correspondientes de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración sobre 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 de su control interno necesario por la Administración, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor externo**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no incluyen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas a las operaciones de la Compañía y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general 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.

### **Base para calificación de la Opinión**

#### **Salvedad**

La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros recibió de su principal accionista Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA un reclamo correspondiente al pago de los intereses por el financiamiento otorgado en dos proyectos tal como lo estipulan los contratos firmados entre las partes, los cuales ascienden a US\$2'357.658 correspondientes a los años del 2011 al 2015; la Compañía ha contabilizado US\$ 1'051.398 en base a la utilización de los fondos considerando las fechas en que se vendieron los inmuebles que se construyeron con dicho

financiamiento. Debido a que a la fecha no existe un acuerdo entre las partes, no es posible determinar si la diferencia pendiente de registro deba ser contabilizada en los estados financieros; y en virtud de que la mayoría de los intereses generados son de años anteriores los resultados acumulados estarían sobreestimados.

### **Opinión calificada**

En nuestra opinión excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían considerarse necesarios tal como se explica en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**, al 31 de diciembre de 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIFs.

### **Énfasis en un asunto**

Sin modificar nuestro informe, tal como se describe en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, las operaciones de la Compañía se encuentran afectadas, por los efectos de la desaceleración económicas a nivel mundial y del Ecuador y los cuales pueden prolongarse en el 2016 y 2017, sobre los cuales no se pueden estimar razonablemente estos efectos. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias.

### **Otros Asuntos**

Los estados financieros de la Compañía por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 fueron auditados por otra firma de contadores públicos, cuyo dictamen del 17 de abril de 2015, expresó una opinión con salvedad sobre dichos estados financieros debido a las diferencias en la confirmación de saldos de su principal accionista y los cuales fueron preparados de acuerdo con las NIIF.

Quito, 26 de abril de 2016.

**RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.**  
R.N.A.E. No. 337

**Ramiro Pinto F.**  
Socio  
Licencia Profesional No. 17-352