

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

**ESTADOS FINANCIEROS JUNTO CON EL  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**



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

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**ÍNDICE**

Informe de los Auditores Independientes  
Estado de situación financiera  
Estado de resultados integrales  
Estado de cambios en el patrimonio  
Estado de flujos de efectivo  
Notas explicativas a los estados financieros





**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAudit International**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de:

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

Quito, 19 de abril del 2019

#### *Opinión calificada*

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 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 a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección “fundamentos para calificar la opinión”, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN, al 31 de diciembre del 2018 y el resultado 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 para calificar la opinión*

Excepto por lo mencionado en los párrafos siguientes, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

- Al 31 de diciembre del 2018, existe una diferencia entre los saldos confirmados por el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas – ISSFA (único Accionista) y los libros contables de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN. La diferencia presentada en las cuentas por cobrar según confirmación del ISSFA son de US\$. 1.037.369 por concepto de facturas pendientes por recibir y pagos realizados por proyectos liquidados en años pasados que no tienen sustento; y, la diferencia según confirmación del ISSFA en las cuentas por pagar es de US\$. 3.891.804 (diferencia según conciliación de la Compañía US\$. 2.405.135) por concepto de la falta de registro de intereses. Si bien aplicamos procedimientos alternos de auditoría sobre dichos saldos consideramos que las conciliaciones de las diferencias son importantes para culminar nuestra revisión de manera que podamos identificar eventuales ajustes u otros aspectos que puedan afectar a los resultados informados en los estados financieros adjuntos.
- Tal como se menciona con más detalle en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, la Compañía no ha concluido el análisis para determinar la provisión para cuentas incobrables, de acuerdo con el método de pérdida esperada requerido por la NIIF 9 para sus cuentas por cobrar, las cuales mantienen saldos vencidos por más de 360 días por US\$. 1.391.593. En razón de esta circunstancia, y debido a la naturaleza de la estimación, no nos es posible determinar los posibles efectos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2018.





**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAuditInternational**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
(Continuación)

- Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía no ha preparado un análisis del valor razonable de los inventarios de obras terminadas en años pasados y disponibles para la venta por un valor de US\$. 1.386.646, de acuerdo con el registro del menor entre el costo y el valor neto de realización requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En razón de estas circunstancias y debido a la naturaleza de la estimación no nos es posible determinar si existen pérdidas por deterioro de inventarios que tuvieron que ser reconocidas al cierre del año.
- La Compañía al 31 de diciembre del 2018 no reconoció como parte de los costos de proyectos liquidados en años pasados y registrados al cierre del año como parte de los inventarios por un valor de US\$. 1.219.356. Esta falta de registro tiene como consecuencia la subvaluación de las pérdidas acumuladas en el patrimonio neto y una sobrevaluación de los inventarios por el monto antes mencionado.
- Según el párrafo 4.4 del Marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), establece que uno de los criterios de reconocimiento de los pasivos es la obligación presente de que la Compañía se desprenda de recursos que incorporan beneficios económicos. Al 31 de diciembre del 2018, figura como parte de las otras cuentas por pagar un saldo de US\$ 189.969 y depósitos no identificados por un valor de US\$. 58.640, dichos valores corresponden a acumulaciones de años pasados por los cuales la Compañía no a establecido un anexo de cuenta. Por lo tanto, al no tener la certeza de que los saldos acumulados por pagar representen a una obligación de pago asociados con esta partida, los valores antes mencionados no corresponden al criterio de reconocimiento de un pasivo.
- Tal como se menciona más ampliamente en la Nota 21 a los estados financieros adjuntos y según comunicación remitida por los asesores legales de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 existen contingencias relacionadas con una acción contenciosa tributaria de impugnación ante un acto de reclamo administrativo por una acta de determinación emitida por el Servicio de Rentas Internas (SRI) por el impuesto a la renta del año 2011, sobre las cuales la Administración de la Compañía no registró una provisión por causa de los pasivos contingentes estimados en un valor de US\$. 1.267.489, según lo establece las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En razón de estas circunstancias, no nos es posible determinar los posibles efectos, de existir alguno, sobre los estados financieros adjuntos por el año 2018, que podrían haberse determinado como necesarios, producto de los posibles pasivos contingentes que podría resultar del acta de determinación planteada por la Administración Tributaria.
- En razón de que no auditamos los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 y en virtud de que no nos ha sido factible satisfacernos por medio de otros procedimientos de auditoría de la razonabilidad de los saldos iniciales del año 2018 principalmente de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar, anticipos entregados y recibidos debido a la falta de anexos conciliados con los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre del 2017. Debido a la naturaleza de los registros contables, no nos fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 derivado de esta circunstancia.





**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAuditInternational**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

(Continuación)

Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada.

### *Incertidumbre relacionada con el negocio en marcha*

Sin modificar nuestra opinión. Llamamos la atención a la Nota 1 de los estados financieros adjuntos que indica que la Compañía mantiene pérdidas acumuladas en el patrimonio por US\$. 3.688.652 (2017 – pérdida acumulada por US\$. 3.245.598). En estas circunstancias, la continuación de las operaciones de la Compañía como empresa en marcha depende del apoyo financiero que su único accionista proporcione para el desarrollo de sus operaciones habituales.

### *Otro asunto*

Los estados financieros de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado el 06 de abril del 2018, expresó una opinión con tres salvedades, mismas que se transcriben a continuación: i) "Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha registrado como parte de sus estados financieros las cuentas por cobrar de US\$. 1.244.725 correspondientes principalmente a reembolsos pendientes por proyectos de construcción; sin embargo, el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) en su confirmación de saldos no indica ninguna obligación pendiente de pago con la Compañía; por tal razón el activo se encuentra sobrestimado en el valor antes mencionado y los resultados acumulados y utilidad del ejercicio subestimados". ii) Al 31 de diciembre de 2017 en el estado de situación financiera se presenta un saldo de US\$. 151.823 correspondiente a la provisión de cuentas incobrables; sin embargo, la Compañía mantiene cuentas por cobrar de US\$. 8.090.841; considerando esta situación de la Administración de la Compañía no analizo el deterioro de la cartera, con el objetivo de calcular una provisión de cuentas incobrables que permita cubrir posibles pérdidas por la cartera irre recuperable". iii) De acuerdo con la confirmación de saldos por pagar a la Compañía relacionada Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA (accionista del 100% de su valor patrimonial) con corte al 31 de diciembre de 2017 existe una diferencia por US\$. 2.669.082 cuyo efecto es una subestimación del pasivo y una sobreestimación de la utilidad del ejercicio". Estos asuntos tienen un efecto sobre la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2018.

### *Información presentada en adición a los estados financieros*

La Administración es responsable por la preparación de otra información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas. Dicha información estuvo disponible para nuestra lectura antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.





**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAuditInternational**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES** (Continuación)

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 relación con nuestra auditoría de los estados financiero, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leímos el Informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, concluimos que no existen errores materiales en esta información, que debamos reportar a la Administración de la Compañía.

### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros*

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

En la preparación de estos estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha; y, el uso de las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones significativas debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, detectará siempre distorsiones significativas cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas significativas si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, debidas 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 una distorsión significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.





**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CÍA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



**EuraAuditInternational**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
(Continuación)

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de las bases contables de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.  
No. De registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: 327

Dr. Luis Paredes  
Socio  
No. de Registro Nacional  
De Contadores: 8376

