

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

INFORME DE AUDITORÍA DEFINITIVO

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INFORME PROFESIONAL DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y directivos de:

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**Denegación de opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**, al 31 de diciembre de 2019: de situación financiera, del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, debido a la significatividad de los hechos descritos en los párrafos de fundamentos de la denegación de opinión, los estados financieros descritos en el párrafo 1, no representan fielmente la situación financiera de **LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**, en adelante La Compañía, al 31 de diciembre de 2019, su resultado integral, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas) y Oficio SCVS-INMV-201-000660421-OC emitido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, en consecuencia, no expreso una opinión sobre los estados financieros adjuntos.

Fundamentos de la denegación de opinión

3. Al 31 de diciembre de 2019, existe una diferencia de US \$3.067.140 en referencia a la confirmación de saldos de la cuenta por pagar al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas – ISSFA (único accionista) ésta corresponde principalmente a los intereses en inversiones y por mora del proyecto de construcción Mocolí y otros, que por el desconocimiento de las regulaciones en el sector inmobiliario de quienes elaboraron el poder especial, no consideró la obtención del permiso Municipal de venta de lotes, previo a la comercialización del proyecto.; el accionista, ha reconocido intereses desde una fecha diferente a la compañía. Para el período 2020, Inmosolucion planifica presentar un recurso de mediación para conciliar las diferencias donde también se incluirán US \$737.698, de una cuenta por cobrar al ISSFA de la cual no hemos recibido la carta de confirmación.
4. La cuenta construcciones en proceso está sobrevalorada, debido a que se encuentran activados costos de proyectos que fueron entregados en periodos pasados, de acuerdo a nuestra estimación el valor asciende a US \$3.185.550 lo cual subvalúa las pérdidas o sobrevalúa las utilidades de años anteriores, según sea el caso; tampoco podemos estimar otros posibles efectos derivados, debido a que el alcance de nuestra auditoría no incluyó la revisión de información financiera de años anteriores.
5. No hemos recibido respuesta a las confirmaciones de saldos de las cuentas por cobrar y por pagar por US \$1.001.558 y US \$55.400 respectivamente, adicionalmente, la Compañía **LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**, no ha realizado un análisis para determinar si la provisión cuentas incobrables por US \$ 151.825 está valorada adecuadamente; nuestros procedimientos alternativos de auditoría no fueron suficientes para determinar si estas cuentas corresponden a derechos legítimos de cobro y obligaciones pago respectivamente, por lo que nos vemos limitados a opinar sobre su fiabilidad y si representa adecuadamente el deterioro de la cartera.
6. El 27 de marzo de 2019, la compañía recibió la sentencia por parte de la Sala única del Tribunal Distrital Contencioso Tributario Nro. 1, en favor del Servicio de Rentas Internas (SRI) por un valor de US \$837.945, correspondiente al impuesto a la renta, más recargos e intereses del período 2011, esta obligación no ha sido reconocida, generando una subvaluación del gasto y del pasivo en ese valor.

7. El 1 de septiembre de 2019, la compañía realizó una reclasificación, disminuyendo el saldo de la cuenta de Obras terminadas disponibles para la venta, y usando como contrapartida la cuenta de construcciones en proceso por US \$502.361, al considerar que el valor de las obras terminadas estaban sobrevaluadas por incluir costos de otros proyectos, debido a que los errores corresponden a periodos pasados y a que existen varios saldos acumulados referentes a estas cuentas que no han sido sustentando, según lo mencionado en el numeral 4 de este dictamen, nuestros procedimientos alternativos no fueron suficientes para determinar si el valor del ajuste es razonable, tampoco se realizó una corrección retroactiva re expresando los estados financieros de años anteriores de acuerdo a lo indicado por la NIC 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, por lo que los estados financieros no cumplen con el principio de comparabilidad.
8. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía no ha realizado el estudio de valor neto de realización, para compararlo con el costo de los inventarios y determinar si existe un deterioro de las obras terminadas en periodos anteriores, el saldo de estas obras es de US \$870.070, mis procedimientos alternativos no fueron suficientes para concluir si existe o no un deterioro, por lo que me veo limitado a opinar sobre la fiabilidad de estos saldos.
9. La compañía no ha realizado el análisis que permita identificar si los saldos que se arrastran desde años anteriores de otras cuentas por pagar por un valor de US\$ 189.969 y depósitos no identificados por un valor de US \$58.640 corresponden a pasivos, a nuestro juicio los saldos de estas cuentas podrían estar sobrevalorados, sin embargo, el alcance de nuestros procedimientos no ha sido suficiente para opinar sobre su razonabilidad.
10. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía decidió cambiar la política de medición posterior al reconocimiento del costo al método del revalúo, de las siguientes cuentas de Propiedades, planta y equipo: muebles de oficina, maquinaria y equipo, equipo de computación, y vehículos, aplicando un ajuste de incremento al 31 de diciembre de 2019, en las cuentas de activo y patrimonio por US \$ 183.068, no se reconoció un pasivo por impuesto diferido por la depreciación futura que será no deducible de impuesto a la renta y tampoco se hicieron los ajustes retroactivos re expresando los estados financieros de periodos anteriores, como indica la NIC 8, adicionalmente a la fecha de emisión de este informe no hemos recibido las actas de junta aprobando la contratación del perito y aprobando el informe de avalúo y los ajustes resultantes, incumpliendo una normativa expresa de la Superintendencia de Compañías.
11. El estado de flujo de efectivo del periodo 2018, no se presenta en formato comparable con el periodo 2019, porque no desglosa el efectivo pagado a empleados, sino que lo incluye en el efectivo pagado a proveedores.
12. En razón de que no auditamos los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y en virtud de que no nos ha sido factible satisfacemos por medio de otros procedimientos de auditoría de la razonabilidad de los saldos iniciales del año 2019 y 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 2019 derivado de esta circunstancia.
13. Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), hemos implementado procedimientos de control de calidad de mi auditoría en el cumplimiento de las normas profesionales, requisitos legales y regulaciones vigentes en el país, así como también las circunstancias actuales de la compañía para emitir nuestra opinión. Somos independientes de la sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de estados financieros en Ecuador (Código de Ética del Contador Ecuatoriano del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. En consecuencia, a lo mencionado en este párrafo consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido provee una

base suficiente y adecuada para mi opinión.

Asuntos de énfasis

14. Como lo indica la nota 2.8 a partir de enero de 2019, entró en vigencia la NIIF 16 de Arrendamientos, esta norma permitía su aplicación anticipada por lo que la Compañía realizó su adopción el 01 de enero de 2018.
15. Queremos hacer énfasis en lo mencionado en la nota 7 que revela que La Compañía suscribió el 13 de diciembre de 2013, el contrato de obra "REMODELACIÓN DEL PARQUE CENTRAL DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL", por un valor de US \$ 850.855.94 más IVA, recibiendo como anticipo la cantidad de US \$ 595.629.16, el cual representa el 70% del contrato. El monto total ejecutado fue de US \$ 898.001,87, quedando como saldo el valor de US \$302.381,72. La compañía ha venido solicitando de manera formal y extrajudicial en varias ocasiones el pago de las obligaciones contractuales, sin obtener una respuesta favorable. Según el informe recibido del abogado Juan Pablo Jarrín, asesor jurídico de la Compañía, legalmente es factible instaurar la acción jurisdiccional contenciosa exigiendo el pago, así como también demostrar el incumplimiento contractual y la retención indebida de valores, el nivel de factibilidad a obtener una sentencia favorable es del 100% a favor de la Compañía, determinando un tiempo total aproximado de 3 años de duración, la Compañía ha efectuado el cálculo de intereses implícitos por el tiempo estimado para la recuperación, reconociendo un gasto por US \$ 61.540 y un activo por impuesto diferido de US \$15.385, la tasa utilizada fue del 7,48%.
16. Como lo indica la nota 2.3 los estados financieros presentados por La Cuadra Inmobiliaria Inmosolucion S.A., son los separados, la Compañía reportará los estados financieros consolidados y auditados en otro informe.

Cuestiones claves de auditoría

17. Los asuntos claves de auditoría son aquellos, que según nuestro juicio profesional han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría a los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado de estas cuestiones.

Otras Cuestiones

18. Las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2018 han sido incluidas solamente para propósitos comparativos, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedades el 19 de abril del 2019.

Otra información

19. La administración es responsable de la "Otra información" incluida en documentos que contengan los Estados Financieros Auditados, (distinta del informe de auditoría y los correspondientes estados financieros). Entre otros, la otra información comprende el Informe o memoria anual que presenta el representante legal a la junta general de accionistas, del que se espera dispondremos con posterioridad a la fecha de este informe de auditoría, nuestra responsabilidad es leer la Otra información y, considerar si hay una incongruencia material entre esa información y los estados financieros o mi conocimiento obtenido en la auditoría; o si, de algún modo, parecen contener un error de importancia relativa. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluyera que existe una incongruencia material en esta otra información, estamos obligados a informar de este hecho. En vista de que no hemos recibido la Otra información, no tengo nada que comunicar en este sentido, por lo tanto, mi opinión no abarca la Otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente que no tenga que ver con los Estados Financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

20. La Administración de la entidad es responsable por: el diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representación errónea de importancia relativa ya sea por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la relación de estimaciones financieras que sean razonables con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas) adoptadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).
21. En la presentación de estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la sociedad de continuar en operación, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra expectativa realista. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad. La compañía analizó los posibles efectos del decreto de estado de emergencia por la pandemia del COVID-2019, que ha generado la suspensión de actividades productivas. No es posible predecir de manera exacta el impacto, pero se estiman dificultades en los ingresos del período 2020 que no requieren ajustes ni revelaciones en el presente informe.

Responsabilidad del Auditor

22. Nuestro objetivo implica planificar y ejecutar la auditoría, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no tienen errores significativos debido a Fraude o Error Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad de las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando exista. Las incorrecciones son materiales si, individualmente o en su conjunto, influyen significativamente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en esos estados Financieros. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas. Los procedimientos seleccionados y aplicados, que dependen del juicio del auditor, son destinados a obtener evidencia de auditoría sobre saldos e información revelada en los estados financieros, así mismo los procedimientos seleccionados incluyen la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar estas valoraciones del riesgo, hemos tomado en cuenta el control interno relevante para la preparación, por la entidad, de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Mi Auditoría además implica concluir sobre lo adecuado de la utilización por la Administración del supuesto de Negocio en Marcha basándonos en evidencia de Auditoría. Incluye también una evaluación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas), del oficio SCVS-INMV-201-000660421-OC emitido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Como parte de la auditoría hemos aplicado nuestro juicio profesional manteniendo una actitud de escepticismo durante todo el examen.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

23. La fecha de emisión de este informe es anterior a la realización de la junta general de accionistas para la revisión y aprobación de los estados financieros, sin embargo, la administración estima que serán aprobados sin objeciones, los plazos de presentación de estados financieros y reportes complementarios a la Superintendencia de Compañías están vigentes hasta el 30 de junio de 2020 y la declaración al Servicio de Rentas Internas fue realizada con información provisional, la compañía estima realizar la sustitutiva antes de

reportar la información a la Superintendencia de Compañías.

24. El artículo 28 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno obliga a los auditores externos a opinar expresamente en el informe de auditoría sobre la razonabilidad del deterioro de los activos financieros de la sociedad auditada. Al respecto debido a lo mencionado en la sección fundamentos para la denegación de opinión, informamos que los saldos al 31 de diciembre de 2019, que la compañía mantiene en cuentas por cobrar comerciales por US \$ 5.144.812 y deterioro acumulado por US\$ 151.824,92 no son razonables.
25. Respecto de las obligaciones con la administración tributaria, impuesto a la renta, IVA, retenciones en la fuente y otras obligaciones fiscales, la empresa cumple oportunamente, sin embargo, en vista de las incorrecciones y limitaciones mencionadas en los fundamentos de la opinión y en el párrafo anterior de este dictamen, nos vemos limitados a opinar sobre si existen afectaciones tributarias consecuentes de estos aspectos.
26. Adicionalmente, es importante mencionar que por lo resaltado en los fundamentos de la opinión también nos vemos limitados a opinar sobre si la compañía cumple con todas las leyes ecuatorianas respecto a los derechos de propiedad intelectual.

Quito, 05 de mayo de 2020

Acosmarketing Cía. Ltda.
R.N.A.E. Nro. 1376

Marcela Acosta
Socia