Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas

Inmobiliaria V & Z Cía. Ltda.

Quito, 27 de abril de 2018

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA V & Z CÌA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, excepto por la limitación descrita en el párrafo 5 de bases para la opinión con salvedades, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA V & Z CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión con salvedades

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante, en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros, de este informe.

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

5. No se ha recibido la confirmación del abogado de la compañía Dr. Diego Galarraga, por lo que no se puede determinar si la compañía se encuentra en algún tipo de litigio actualmente.

6. El año 2016 estuvo sujeto a Auditoría Externa, y tuvo una opinión con salvedades.

Independencia

7. Somos independientes de la Compañía V & Z Cía. Ltda., de acuerdo 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 a estos requisitos.

Incertidumbre Material Relacionada con la Empresa en Funcionamiento

8. De acuerdo a la naturaleza del negocio y en base a los resultados de sus operaciones no evidenciamos una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con su funcionamiento.

Cuestiones calves de Auditoría

9. Asuntos Clave de Auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

Reconocimiento de Ingresos por la venta de inmuebles	**Como se abordó la cuestión en nuestra auditoría**
- Los ingresos por venta de inmuebles deben ser reconocidos en el momento que se entrega los bienes y se transfiere su propiedad y se da su uso al propietario, luego de haber cobrado el valor pactado o haber llegado al acuerdo de pago del mismo. - En nuestra opinión, el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles es un riesgo significativo ya que su reconocimiento erróneo afectaría a los resultados y costos del periodo e iría contra las normas establecidas.	- Pruebas selectivas de la venta de inmuebles. - Revisar en las escrituras de venta. - Emisión de la factura respectiva. - Declaración ante el SRI. - Revisión del registro contable, como se determinó el costo y el momento de su reconocimiento. - Respecto a este punto, no existe nada negativo que informar.
Registro del inventario listo para la venta	**Como se abordó la cuestión en nuestra auditoría**
- El inventario deben ser bienes inmuebles que no estén en arrendamiento y estén listos para su venta.	- Se solicitó el detalle del inventario listo para la venta. - Se verificó los valores que dichos inmuebles no estén

- Nos llamó la atención debido a que para Auditoría es material.	ocupados en arriendo. - Se reviso la facturación emitida. - Respecto a este punto debemos informar que en el inventario para la venta se incluyen inmuebles que se encuentran en arrendamiento, por lo que deberían ser registrados como propiedad de inversión (párrafo 6 de bases para la opinión).
Registro de la cuenta terrenos	**Como se abordó la cuestión en nuestra auditoría**
- El registro de esta cuenta debe ser realizado de acuerdo al fin con el cual fue adquirido el mismo. - Determinar su propiedad. - Nos llamo la atención debido a su materialidad.	- Se solicito la escritura del terreno. - Se verifico las fechas, condiciones y demás documentos habilitantes. - Se verifico el registro contable, grupo, fechas y monto. - El terreno fue comprado con la idea inicial de construir bodegas para alquiler, las fechas de este proyecto aún no están determinadas. - No existe nada negativo que informar en este punto.
Registro propiedades de inversión	**Como se abordó la cuestión en nuestra auditoría**
- El registro de esta cuenta debe ser realizado de acuerdo a lo que indica la norma. - Nos llamó la atención debido a su materialidad.	- Se solicitó la escritura del terreno y edificio - Se verifico las fechas, condiciones y demás documentos habilitantes. - Se verifico el registro contable, grupo, fechas y monto. - Se determinó que es una propiedad de uso debido a que se arrendo y se percibe ingresos mensuales por este motivo. - La compañía realiza la depreciación a la edificación

	la cual es considerada como no deducible en la conciliación del impuesto a la renta. - Al final del periodo se ajusta su valor según el predial del Distrito Metropolitano de Quito, si estos bienes son vendidos se pagara el impuesto que se genere por la venta del mismo, considerando como utilidad o perdida el valor resultante del precio de venta menos el costo original del bien. - No existe nada negativo que informar en este punto.

Otra Información

10. La Administración es la responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de Gerencia, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

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 dicha información adicional 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 auditoria, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

11. Si al leer el informe anual de gerencia, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros separados

12. La Administración es la responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la administración, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

13. En la preparación de estos estados financieros, la Gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

14. La Administración de la Compañía es la responsable de vigilar el proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

15. Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes 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 acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

16. Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

✓ Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoria que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión,

falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.

✓ Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con 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 usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.

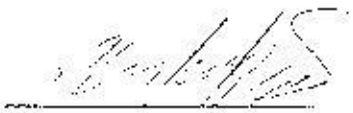
✓ Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobra la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

✓ Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

17. Comunicamos a los responsables de la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

18. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.



Lic. Alex Carrillo
AUDITOR EXTERNO
RNAE. No. 865