



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**

### **Opinión**

1. He auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados, de resultado 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.
2. En mi opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, y los estados, de resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y de las notas a los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

### **Fundamentos de la opinión**

Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requisitos. Considero que la evidencia de auditoria obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**

### **Otros asuntos**

3. Los estados financieros de **INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.** por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 fue mi primera auditoría, los estados financieros al cierre del 31 de diciembre del 2018 fue examinado por otro auditor, el cual emitió su informe con salvedad el 17 de mayo del 2019, debido a que dichos estados financieros requerían ser auditados por cumplir con los montos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

### **Información presentada en adición a los Estados Financieros**

4. La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe de gerente, informe de comisario, información sobre la prevención de lavado de activos, de los administradores a la Junta de Accionistas. 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.
5. En conexión con la 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 auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas.



## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**

### **Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros**

6. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable 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 que 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.**

7. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
  - Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.



ING. CPA. MIGUEL ALVARADO Z.  
AUDITOR INDEPENDIENTE - CONTADOR

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**

- El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en 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. 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.
  - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable 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.
  - Comunicamos a los responsables de 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 de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
8. Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de **INMOBILIARIA IMVIARDU S.A.**, se emite por separado.

AUDITOR INDEPENDIENTE

*Ing. Cpa. Miguel Alvarado Z.*  
  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
No. SCVS-RNAE-1364

Miguel Ángel Alvarado Zúñiga  
Reg. No. SCVS-RNAE-1364  
Guayaquil 24 de junio del 2020