

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de:
INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**, de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la Auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo 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 éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de los activos de propiedad de inversión

La valoración de los activos de propiedad de inversión implica que la dirección realice juicios complejos sobre la valoración del valor razonable de las propiedades de inversión adicionalmente cambios en estas hipótesis pueden tener un impacto material en los estados financieros.

www.uhyecuador.ec

Pedro Ponce Carrasco ES-25 y Av. E de Diciembre, Edif. Multiapoyo, Piso 9 | PBX: +593 2-353-0204 | Mail: info@uhyecuador.ec
Quito, Ecuador

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms

¡Somos tu mejor decisión!

Como procedimiento de auditoria hemos revisado la documentación física de cada uno de los avalúos conciliados con estados financieros al 31 de diciembre de 2018. Es necesario indicar que las valoraciones fueron efectuadas por peritos independientes, mismos que se encuentran debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador

Asuntos de énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que la generación de los ingresos de la Compañía **INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2019, depende aproximadamente en un 74% de sus relaciones comerciales y contractuales con su Compañía Relacionada; por lo que, la continuidad de su negocio en marcha depende de éstas operaciones.
6. Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se menciona en la Nota No. 25 de eventos subsecuentes, el Ministerio de Salud Pública bajo las consideraciones "Que el día miércoles 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General ha declarado el brote de coronavirus como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y trabajadores de salud, y salvar vidas"; y, "Que, mediante "INFORME TÉCNICO PARA DECLARATORIA DE EMERGENCIA COVID – 19" de fecha 11 de marzo de 2020, aprobado por los Viceministros de Gobernanza y Vigilancia de la Salud Pública y Atención Integral en Salud, remitieron a la Máxima Autoridad del Ministerio de Salud Pública el estado actual del Coronavirus COVID-19 en el Ecuador, sugiriendo la "declaratoria de emergencia sanitaria al Sistema Nacional de Salud (...)" ; emite la "declaración del estado de emergencia sanitaria en todos los establecimientos del sistema nacional de salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población;"

Así mismo, en concordancia, mediante decretos ejecutivos Nos. 1017 y 1052 de fechas 16 de marzo de 2020 y 15 de mayo de 2020, se declara "el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de corona virus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador."

La declaratoria de emergencia y políticas adoptadas a nivel gubernamental, incluyen restricciones a la movilidad de personas y vehículos, suspensión de jornadas laborales presenciales del sector público, restricciones en la operación de cierto tipo de comercios y otras medidas que buscan contener la propagación del virus,

Desconocemos los posibles efectos que las situaciones descritas anteriormente, tendrían sobre los estados financieros adjuntos, y sobre la capacidad de la Entidad de continuar como negocio en funcionamiento.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

7. La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
9. Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía **INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - 11.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida 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 incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - 11.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
 - 11.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
 - 11.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de

auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- 11.5. 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
12. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

13. Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía **INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**, como agente de percepción y retención, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2019, así como el informe respecto al grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.

RNAE 0603

**EDGAR
PATRICIO
ORTEGA HARO**

Firmado digitalmente por EDGAR
PATRICIO ORTEGA HARO
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=EDGAR PATRICIO ORTEGA HARO,
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE
INFORMACION,
serialNumber=185219005405,
c=EDGAR PATRICIO ORTEGA HARO

Edgar Ortega Haro
Socio de Auditoría

Quito, 24 de junio de 2020