

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de INMOBILIARIA LOS CEDROS INMOLOSCEDROS S.A.

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA LOS CEDROS INMOLOSCEDROS S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los 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 el efecto de la cuestión descrita en la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades"; los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA LOS CEDROS INMOLOSCEDROS S.A. al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía realizó avalúos de los bienes inmuebles que permitan determinar su valor razonable; en consecuencia, las propiedades de inversión por \$385.355, se encuentran medidas a su costo histórico menos la depreciación acumulada (ver Nota 10). De conformidad con lo establecido en la NIC 40, la Entidad debería haber medido los bienes inmuebles a su valor razonable. En nuestra opinión la práctica contable adoptada por la Compañía supone un incumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Si la Entidad hubiese realizado los avalúos de los bienes inmuebles, ciertos elementos de los estados financieros se habrían visto afectados, debido a esta situación, no hemos podido determinar los posibles efectos sobre los estados financieros, si los hubiere.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe más adelante en nuestro informe en la sección de Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los estados financieros. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Comité 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 con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos.

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

Responsabilidad de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

Informe de los auditores independientes (continuación)

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la gerencia determine como necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los 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.

La gerencia es responsable de vigilar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, de manera individual o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos 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 material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión de control interno.
- 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, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y, en su caso, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la gerencia, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de



Informe de los auditores independientes (continuación)

la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros y sus notas explicativas, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una forma que alcancen una presentación razonable.

Comunicamos a la gerencia de la Compañía, 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, en caso de existir.

Diego Fernando Páez Salguero
RNAE No. 899

Quito, Ecuador
25 de abril de 2019