



Amazonas 4080 y Unión Nacional de Periodistas,  
edificio Puerta del Sol, torre oeste, octavo piso,  
oficina 801, Quito - Ecuador

Tel: +593 02 2261 299

Fax: +593 02 2261 299

<http://capitalfitch.com>

## **INMOURBICASA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

*Junto con el informe de los Auditores Independientes*



Amazonas 4080 y Unión Nacional de Periodistas,  
Edificio Puerta del Sol, torre oeste, octavo piso,  
oficina 801, Quito - Ecuador

Tel: +593 02 2261 299

Fax: +593 02 2261 299

<http://capitalfitch.com>

## **Informe de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros**

Quito, 27 de marzo de 2018

A los Accionistas de **INMOURBICASA S.A.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOURBICASA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOURBICASA S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### **Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo A)**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión.

*Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.*



Amazonas 4080 y Unión Nacional de Periodistas,  
Edificio Puerta del Sol, torre oeste, octavo piso,  
oficina 801, Quito - Ecuador

Tel: +593 02 2261 299

Fax: +593 02 2261 299

<http://capitalfitch.com>

## **Responsabilidades de la administración y los encargados de gobierno en relación con los estados financieros**

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes 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 un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

## **Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

Como responsabilidad adicional a lo requerido por las Normas Internacionales de Auditoría, y en cumplimiento de la Resolución No. NACDGER2006-0214 del Servicio de Rentas Internas, nuestro informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **INMOURBICASA S.A.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, se emitirá por separado.

En cumplimiento con la Resolución No. SCV.DSC.14.009, Art. 32, de la Superintendencia de Compañías, nuestro informe sobre el análisis efectuado al cumplimiento de **INMOURBICASA S.A.**, a lo previsto en las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**, respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; así como la valoración de su eficacia operativa, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, se emitirá por separado.



Patricio Rodríguez Ayala  
RNCPA No. 17.4957



Capital Fitch Consultores CFAC Cía. Ltda.  
RNAE No. 968



Amazonas 4080 y Unión Nacional de Periodistas,  
Edificio Puerta del Sol, torre oeste, octavo piso,  
oficina 801, Quito - Ecuador

Tel: +593 02 2261 299

Fax: +593 02 2261 299

<http://capitalfitch.com>

## **Anexo A**

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. Así mismo:

Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.

Obtenemos un entendimiento 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 lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de 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 de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las Compañía es o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.



Amazonas 4080 y Unión Nacional de Periodistas,  
Edificio Puerta del Sol, torre oeste, octavo piso,  
oficina 801, Quito - Ecuador

Tel: +593 02 2261 299

Fax: +593 02 2261 299

<http://capitalfitch.com>

A partir de las comunicaciones con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento se opone a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.