

## **Informe del Auditor Independiente**

A la Junta de Accionistas  
**Inmobiliaria Muriel S.A.**

### **Informe sobre la auditoria de los estados financieros individuales**

#### ***Opinión calificada***

He auditado los estados financieros individuales que se acompañan de **Inmobiliaria Muriel S.A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección "*Fundamento de la opinión calificada*" de mi informe, los estados financieros individuales adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### ***Fundamento de la opinión calificada***

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no ha medido los efectos sobre el valor razonable de sus propiedades, registradas al costo de adquisición delmidos en la nota 6 de los estados financieros adjuntos, las mismas que presentan claros indicios de diferir substancialmente de su posible valor revaluado. No nos ha sido posible medir los efectos que pudieran ser necesarios ser reconocidos en los estados financieros adjuntos.

La Compañía al 31 de diciembre del 2018, no ha registrado los ajustes de su participación en las inversiones mantenidas con su asociada sobre la cual se mantiene influencia significativa y cuyo efecto al 31 de diciembre del 2018 asciende a US\$. 352.000. Las inversiones en subsidiarias y el patrimonio de los accionistas se encuentran subvaluados por el mencionado importe.

He llevado a cabo mi auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA) emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoria calificada.

#### ***Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros individuales***

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera

(NIF) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros individuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros individuales, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### ***Asuntos de énfasis***

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 que se presentan adjuntos para propósitos de comparación no requirían ser auditados consecuentemente no los he auditado, ni han sido auditados por otros auditores.

### ***Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros individuales***

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros individuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión calificada. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría 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 influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros individuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También

- a) Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros individuales, ya sea por fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión calificada. El riesgo de no detectar una incorrección material debido 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 intencionalmente erróneas, o elusión del control interno.
- b) Obtuve un entendimiento 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 efectividad del control interno de la Compañía.

- c) Evalúe lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- d) Concluí sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre la existencia, o no, de 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 marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se me requiere llamar la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- e) Evalúe en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Me comuniqué con los responsables del gobierno de la Compañía 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 identifiqué en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Mi informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

**Carlos Joffre Valtierra Franco**  
**Nº. RSN AF-2 Nro. 453**

Septiembre 13 de 2019  
 Guayaquil, Ecuador