

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Señores Accionistas  
INMOBILIARIA LAMOTA S.A.**

### **Opinión calificada**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LAMOTA S.A.** una sociedad anónima constituida en el Ecuador, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los posibles ajustes que podrían ser necesarios y mencionados en el párrafo de las bases para nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA LAMOTA S.A.** al 31 de diciembre de 2019 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 Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas NIIF - PYMES.

### **Bases para la opinión calificada**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría "NIAs". Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el 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 y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores Publico (IESBA)

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

### **Desviaciones en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas NIIF – PYMES**

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, no incluyen las estimaciones resultantes de la aplicación de la Sección 17 de Propiedad, Planta y Equipos, la cual establece la distribución de la depreciación de los activos a lo largo del tiempo y su valoración posterior.

## **Asunto de énfasis**

Los estados financieros contienen los siguientes párrafos de asuntos de énfasis que se detallan a continuación:

- Tal como se describe en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, a la fecha de emisión de este informe de auditoría la mayoría de actividades a nivel mundial y en el Ecuador se encuentran afectadas por los efectos de la crisis originada por la pandemia del "Coronavirus – COVID 19", los efectos de esta situación a la fecha no pueden ser cuantificados; por ende los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias que se describen en la nota antes mencionada.
- Los estados financieros y los saldos al y por el año que termino el 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por otro Contador Público, quién emitió su informe sobre dichos estados financieros en marzo del 2019 sin salvedades.

## **Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas NIIF-PYMES y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos 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 Administración de la compañía es responsable de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

## **Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden surgir de fraudes o errores y se consideran importantes si, individualmente o en conjunto, podrían esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen sobre la base de estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y durante la auditoría mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con 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 usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.

- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos posteriores de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, 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.

Quito, 4 de septiembre del 2020



César Cerrales  
R.N.A.E. 1249