

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.
Guayaquil, 27 de Julio del 2020

a. Informe sobre la Auditoría de los estados financieros –

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.** en adelante (Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (Pymes).

Fundamento de la Opinión –

3. Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Independencia -

4. Somos independientes de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de éticas de conformidad con dichos requerimientos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los Estados financieros –

5. La Administración de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como Empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de Empresa en marcha, excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.
Guyaquil, 27 de Julio del 2020

7. La Administración de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados financieros –

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones significativas, debido 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 Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una distorsión significativa cuando existe. Los errores materiales surgen de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en conjunto, puedan preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estos estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:
- 9.1. Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, debido 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 distorsión significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- 9.2. 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.
- 9.3. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- 9.4. Concluimos sobre la adecuada utilización, por la Administración de la Compañía, del principio contable de Empresa en marcha 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 **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, para continuar como Empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, deje de ser una Empresa en funcionamiento.

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.
Guayaquil, 27 de Julio del 2020

- 9.5. Evaluamos la presentación global, 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 la presentación razonable.
10. Comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- b. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios –**
1. De acuerdo a disposiciones vigentes del Servicio de Rentas Internas (SRI) se emite por separado el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2019.
 2. El Informe sobre el Cumplimiento de las Normas y Medidas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos por parte de **INMOBILIARIA VERSALINAS S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2019, se emite por separado.

Excecon Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditor Externo
en la Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros - RNAE No.594

Romina Bustos S.
MAE Romina Bustos Valero
Representante legal

Alfredo Porras L.
CPA Alfredo Porras Limones
Socio