

Admipro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

**Estados Financieros Separados al 31 de diciembre de 2019, con el informe  
de los auditores independientes.**

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

Estados Financieros Separados al 31 de diciembre de 2019, con el informe de los auditores independientes.

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

#### Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado Separado de Situación Financiera
- Estado Separado de Resultados Integrales
- Estado Separado de Cambios en el Patrimonio
- Estado Separado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros Separados



SERVICESMAAS ECUADOR C.A. LTDA.  
Audit, Accounting, Tax, Consultancy  
Ecuador

### *Informe de los Auditores Independientes*

A la Junta de Socios de:

Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda. (una compañía limitada constituida en el Ecuador) que comprenden el estado de situación financiera por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes.

#### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Administración de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### *Énfasis en un asunto*

De acuerdo a las Notas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de la Compañía Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda. deben presentarse en forma separada (por requerimiento de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros) y consolidado con las entidades en las cuales mantienen el poder, derecho y capacidad de influir en sus rendimientos variables. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados.

*Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros separados.*

Los Administradores de la Compañía son responsables de formular los estados financieros separados de forma razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros separados adjuntos, los administradores son responsables de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista. Los encargados de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda.

*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados*

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, 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 un error material cuando exista. Los errores 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 separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

**También:**

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la evasión de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestra opinión. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía no continúe como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de Adminpro Administradora de Propiedades Cía. Ltda. en relación con, entre otros asuntos, 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

Mayo 2, de 2020  
Quito, Ecuador

SC - RNAE No. 860

Galo J. Intriago Q., Socio  
RNCPA - 36171