



Russell Bedford Ecuador S.A.

Av. de la República OE 3-30 y Ulloa
Edificio Pinto Holding. Quito - Ecuador.

Telf.: (593-2) 2922885 - 2923304 - 2434889
3317794 - 3317754

Web: www.russellbedford.com.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas y Directores:
INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas, incluyendo el resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA 18 DE SEPTIEMBRE S. A.** al 31 de diciembre de 2016, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs".

Bases para la opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con estas normas se describe más detalladamente en el párrafo "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Públicos del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores públicos (IESBA sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA.

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

Asuntos significativos de auditoría

Los asuntos de auditoría significativos de acuerdo a nuestro juicio profesional, fueron aquellos de importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del año 2016. Estos asuntos fueron tratados durante la ejecución de nuestra auditoría sobre los estados financieros tomados en su conjunto; para formarnos nuestra opinión y no expresamos una opinión por separado sobre estos, para cada asunto significativo detallado a continuación, nuestra descripción de como la auditoría fue ejecutada para tratarlos, se proporciona en ese contexto.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en el párrafo de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos.

En consecuencia, nuestra auditoría incluyó el desarrollo de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de distorsiones importantes de los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos significativos descritos a continuación, constituyen la base de nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs" y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros y que estos no contengan distorsiones importantes debidas 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 negocio en marcha, revelar, en su caso, los asuntos relacionados con continuidad de la hipótesis de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un nivel alto de certeza, pero no garantiza que una auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Distorsiones pueden originarse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen en base en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con NIAS, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría, nosotros además:

- 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 omisión de los controles internos.
- 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 de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría y 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 subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Administración, 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.

También proporcionamos a la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos pertinentes con respecto a la independencia y que comunicamos con ellos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se piensa que afectan nuestra independencia y, en su caso, salvaguardias relacionadas.

De los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros de este año y por lo tanto fueron considerados como asuntos significativos de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe, a menos que las leyes o regulaciones impidan divulgar públicamente esos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales determinemos que algún asunto no debería ser comunicado en nuestro informe, debido a que las consecuencias adversas de hacerlo son mayores a los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Quito, 5 de mayo del 2017



RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.
R.N.A.E. No. 337



Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352