

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
INMOSECTOR S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INMOSECTOR S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOSECTOR S.A.**, al 31 de diciembre de 2019, así como 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 las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **INMOSECTOR S.A.**, de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

4. Sin calificar nuestra opinión, informamos que la generación de los ingresos de la Compañía **INMOSECTOR S.A.**, al 31 de diciembre de 2019, depende en un 100% de sus relaciones comerciales y contractuales con sus Compañías Relacionadas; por lo que, la continuidad de su negocio en marcha depende de éstas operaciones.
5. Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se menciona en la Nota No. 17 de eventos subsecuentes, el Ministerio de Salud Pública bajo las consideraciones “Que el día miércoles 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General ha declarado el brote de coronavirus como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y trabajadores de salud, y salvar vidas”; y, “Que, mediante “INFORME TÉCNICO PARA DECLARATORIA DE EMERGENCIA COVID – 19” de fecha 11 de marzo de 2020, aprobado por los Viceministros de Gobernanza y Vigilancia de la Salud Pública y Atención Integral en Salud, remitieron a la Máxima Autoridad del

Ministerio de Salud Pública el estado actual del Coronavirus COVID-19 en el Ecuador, sugiriendo la “declaratoria de emergencia sanitaria al Sistema Nacional de Salud (...)”; emite la “declaración del estado de emergencia sanitaria en todos los establecimientos del sistema nacional de salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población;”

Así mismo, en concordancia, mediante decretos ejecutivos Nos. 1017 y 1052 de fechas 16 de marzo de 2020 y 15 de mayo de 2020, se declara “el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de corona virus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador.”.

La declaratoria de emergencia y políticas adoptadas a nivel gubernamental, incluyen restricciones a la movilidad de personas y vehículos, suspensión de jornadas laborales presenciales del sector público, restricciones en la operación de cierto tipo de comercios y otras medidas que buscan contener la propagación del virus.

Desconocemos los posibles efectos que las situaciones descritas anteriormente, tendrían sobre los estados financieros adjuntos, y sobre la capacidad de la Entidad de continuar como negocio en funcionamiento.

Cuestiones clave de la auditoría

6. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene un valor de cuentas por cobrar comerciales por US\$ 547,468.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Análisis de antigüedad de saldos, y revisión de cobros posteriores.
- Proceso de circularización de saldos con importancia relativa.
- Evaluación de los controles relevantes vinculados a los procesos de estimación del deterioro de la cartera, como la realización de procedimientos sustantivos sobre dicha estimación.

Nuestros procedimientos relativos a la evaluación y análisis del entorno de control se han centrado en las siguientes áreas clave:

- Gobernanza: identificación del marco de riesgos y controles relevantes en el ámbito de cuentas por cobrar, partiendo del entendimiento de la inclinación al riesgo de la Compañía.

- Políticas contables: evaluación de su alineación con la regulación contable aplicable y con las políticas contables corporativas, así como evaluación de los procesos establecidos por la Compañía para el desarrollo de nuevas políticas contables.
- Proceso de seguimiento de las operaciones: pruebas sobre el diseño de los controles relevantes en relación con la información disponible para monitorizar las operaciones vivas, así como de los periodos de revisión de las operaciones y de la involucración del área de riesgos.

Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía presenta dentro del rubro de propiedades y equipos un saldo de US\$ 2,853,092, mismo que representa el 83% del activo total de la Compañía.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la verificación del cumplimiento de las políticas contables y Normas Internacionales de Información Financiera, respecto a la valoración del inmueble, así como la verificación de la propiedad y derechos que la Compañía mantiene sobre dicho inmueble.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

7. La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la NIF para Pequeñas y Medianas Entidades, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
9. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía **INMOSECTOR S.A.**

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

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida 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 NIA 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 influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

11. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - 11.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida 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 incorrección material debida 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 intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - 11.2. 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.
 - 11.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
 - 11.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento 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 la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere 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 de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
 - 11.5. 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.
12. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

13. Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía **INMOSECTOR S.A.**, como agente de percepción y retención; y, de procedimientos previamente acordados relacionado con la verificación del grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.

RNAE 0603

**EDGAR
PATRICIO
ORTEGA
HARO**

Firmado digitalmente por EDGAR
PATRICIO ORTEGA HARO
Nombre de reconocimiento (DN):
c=EC, o=SECURITY DATA S.A.,
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION
DE INFORMACION,
serialNumber=181219085405,
cn=EDGAR PATRICIO ORTEGA
HARO

Edgar Ortega H.
Socio de Auditoría

Quito DM, 31 de Julio de 2020

INFORME ANUAL DE AUDITORÍA SOBRE LA VERIFICACIÓN Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS Y MECANISMOS INTERNOS IMPLEMENTADOS QUE APLICA LA SOCIEDAD PARA CUMPLIR CON LAS NORMAS DE LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DE TERRORISMO

A los accionistas de
INMOSECTOR S.A.

Para dar cumplimiento a la Resolución No. SC.SG.DRS.G.14.009 publicada por la Superintendencia de Compañías mediante Registro Oficial No. 292 del 18 de Julio de 2014, **INMOSECTOR S.A.** ha contratado nuestros servicios, ya que al ser un sujeto obligado, de conformidad con lo dispuesto en las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, **INMOSECTOR S.A.**, debe anexar al informe anual de auditoría, el informe de verificación y grado de cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por dicho sujeto obligado. En consecuencia, emitimos el presente informe sobre la verificación y grado de cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados que aplica la sociedad para cumplir con las normas de la Unidad de Análisis Financiero y Económico, y, de la Superintendencia de Compañías, en materia de prevención del lavado de activos y financiamiento de terrorismo, por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2019.

Durante la ejecución de nuestro trabajo, se efectuaron verificaciones, mediante pruebas selectivas, de la existencia y cumplimiento de los procedimientos de control interno que **INMOSECTOR S.A.**, aplica normas para prevenir el lavado de Activos y el Financiamiento del terrorismo y otros delitos. Los procedimientos de Auditoría han sido aplicados acorde la Resolución No. SCV.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación de Delito de LA/FD, Registro Oficial No.802 del 21 de Julio de 2016, Reglamento publicado en el Registro Oficial No 966 el 20 de marzo de 2017 con sus respectivas reformas mediante Decreto Ejecutivo No.1344 del 22 marzo de 2017, Resolución SCV.DSC.2018.0041 publicada en Segundo Suplemento y Registro Oficial 396 del 28 de diciembre de 2018 aplicable para el ejercicio fiscal 2019, los resultados de los procedimientos aplicados se detallan en el Anexo I del presente informe

Responsabilidad del auditor

1. El alcance del trabajo realizado mencionado en el párrafo No. 2, no tuvo por objeto el examen de la eficacia de las políticas establecidas por la Sociedad para la detección de operaciones inusuales. Al ejecutar el alcance del trabajo mencionado, el auditor toma en consideración los controles internos de la Sociedad, relevantes para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre el control interno global de la Compañía.

2. Los procedimientos efectuados acorde a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. SCV.DNPLA.15.008, Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación de Delito de LAVFD, Registro Oficial No.802 del 21 de Julio de 2016, Reglamento publicado en el Registro Oficial No 966 el 20 de marzo de 2017 con sus respectivas reformas mediante Decreto Ejecutivo No.1344 del 22 marzo de 2017, Resolución SCV.DSC.2018.0041 publicada en Segundo Suplemento y Registro Oficial 396 del 28 de diciembre de 2018 aplicable para el ejercicio fiscal 2019, han sido aplicados exclusivamente sobre los registros contables y extracontables, papeles de trabajo y de detalle, y documentación que nos fuera provista por la Sociedad que se refleja en nuestros papeles de trabajo. Nuestra tarea se basó en la revisión de registros y documentación, asumiendo que los mismos son legítimos y libres de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su estructura formal.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía

3. La Sociedad es responsable de establecer y mantener un sistema de control interno adecuado. Debido a las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno, es posible que ocurran errores o irregularidades y que éstos no sean detectados. Además, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de los procedimientos se deteriore, por lo que deberá prestarse debida atención al mantenimiento de procedimientos actualizados y adecuados a las circunstancias.

Conclusión

4. Sobre la base de la labor realizada, cuyo alcance se describe en el párrafo No. 2 informamos que, en lo que se refiere a materia de nuestra competencia, se concluye que por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los procedimientos aplicados por **INMOSECTOR S.A.**, en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, cumplen con: i) La normativa legal emitida Unidad de Análisis Financiero y Económico; ii) La normativa legal emitida por la Superintendencia de Compañías mediante la Resolución No. SCV.DSC.15.008, iii) Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación de Delito de LAVFD, Registro Oficial No.802 del 21 de Julio de 2016, iv) Reglamento publicado en el Registro Oficial No 966 el 20 de marzo de 2017 con sus respectivas reformas mediante Decreto Ejecutivo No.1344 del 22 marzo de 2017, v) Resolución SCV.DSC.2018.0041 publicada en Segundo Suplemento y Registro Oficial 396 del 28 de diciembre de 2018 aplicable para el ejercicio fiscal 2019 y, vi) Los mecanismos internos implementados por la Compañía, mismos que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Asuntos de énfasis

5. El presente informe se emite para uso exclusivo de la Sociedad y para su posterior presentación ante la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y no debe ser utilizado, distribuido o mencionado a terceros con ningún otro propósito.

Quito DM, Junio 23 de 2020

UHY ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E.00603

EDGAR
PATRICIO
ORTEGA HARO

Firmado digitalmente por EDGAR
PATRICIO ORTEGA HARO
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC,
o=SECURITY DATA S.A., ou=ENTIDAD
DE CERTIFICACION DE INFORMACION,
serialNumber=181219085405,
cn=EDGAR PATRICIO ORTEGA HARO

Edgar Ortega H.
Representante Legal

ANEXO I PROCEDIMIENTOS DE VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Objetivo

Verificar el Cumplimiento de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, respecto a las políticas procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía, detallados a continuación:

1. Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el Código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

Se verificó que el oficial de cumplimiento cuenta con el código de registro Nro. 14799 emitido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentran definidos en el Manual de Prevención.

Mediante Acta de Junta de General de Accionistas, se aprobó el Manual de Prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo y otros delitos en el año 2014.

Dicho Manual fue actualizado con fecha 22 de Abril de 2020.

3. En caso de grupos empresariales o holding verificar que los manuales de prevención abarquen las compañías que los conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y un oficial de cumplimiento.

La compañía no pertenece a un grupo empresarial o Holding.

4. Confirmar que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la elaboración del informe anual y su presentación ante la junta de Socios o Accionistas y/o directorio.

En la Acta de Junta General de Accionistas de fecha 13 de enero de 2020, se dio a conocer el Informe Anual de Prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo y otros delitos, elaborado por el Oficial de Cumplimiento.

5. Seleccionar aleatoriamente seis meses del año para revisar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas y los montos sean iguales o superen el umbral legal. (USD 10.000) originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definido en la estructura del reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

Se realizó la consolidación de los 12 meses de las operaciones que superaron el umbral. No se encontraron observaciones de la aplicación de este procedimiento.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.

Se verificó que todos los reportes RESU fueron enviadas a la UAFE mensualmente, y se revisaron el total de los reportes.

- c) Cotejar que los clientes que superan el umbral legal han sido reportados a la UAFE en los meses correspondientes.

Se verificó que todos los clientes que superan el umbral fueron reportados a la UAFE, los cuales fueron cotejados con la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas y los montos sean iguales o superen el umbral legal.

- d) Para cada uno de los meses seleccionados tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

Debido al volumen de transacciones que manejó la Compañía se revisó el total de las operaciones de los 12 meses, verificando el cumplimiento de las políticas de debida diligencia, así como también cruzamos con el mayor contable, confirmando que los valores registrados con los reportes RESU sean los mismos que se encuentran registrados en los libros contables de la Compañía.

- 6. Determinar el proceso aplicado por la compañía en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes que proporciona la seguridad de la información física y digital.

La compañía para asegurar la custodia y confidencialidad de la información digital maneja servidores internos, mismo que asegura dicha información durante el periodo solicitado; a su vez la información física reposa en el archivo de la Compañía y es correctamente custodiada por el funcionario responsable, Adicional se encuentra establecido en el Manual de Prevención de la Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

- 7. Verificar la existencia de la matriz de riesgos, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles delitos de lavado de activos.

Se verificó que la compañía cuente con la matriz de riesgos misma que es utilizada a fin de poder determinar las áreas vulnerables y establecer medidas para mitigar posibles delitos de lavado de activos.

Para nuestro análisis verificamos que las variables puntualizadas en la matriz de riesgos estén acorde al giro de negocio y al mercado en el cual la Compañía se desempeña, además, que las mismas sean ponderadas considerando los documentos de debida diligencia solicitados por la compañía y definidos en el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, con lo cual concluimos que el riesgo calificado por la Compañía es valorado y ponderado de manera adecuada.