ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos-Auditores-Consultores Cía.Ltda.
Telefax: +593-2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso
gerencia@moralesyasociados.com.ec
www.moralesyasociados.com.ec
Quito - Ecuador

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A.

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integral, 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 que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas.

En nuestra opinión, excepto por el efecto de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la Opinión con Salvedad de nuestro informe,* los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A. al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedad

Como se explica en la nota 11 a los estados financieros, la Compañía aportó con un bien para la conformación del "Fideicomiso Mercantil Parque Real", en el cual también es partícipe otra compañía relacionada y un tercero. En el 2013 se concluyó el proceso de la construcción de las edificaciones proyectadas por el fideicomiso, pero hasta el cierre del período 2019 no se ha concretado la liquidación final del mismo. La Compañía efectuó la revisión detallada de los registros contables del fideicomiso y objetó varias transacciones que tienen un efecto en los resultados del fideicomiso; sin embargo, a la fecha de emisión de nuestro informe, la Compañía no cuenta con la información financiera necesaria para el registro de los resultados finales del fideicomiso, tal como lo requieren las NIIF. Debido a que esta circunstancia implica una limitación en el alcance de nuestro trabajo y no fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría, no podemos satisfacernos de la razonabilidad de dichos saldos o sus posibles ajustes.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A. de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros 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 con salvedad.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos-Auditores-Consultores Cía.Ltda.
Telefax: +593-2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso
gerencia@moralesyasociados.com.ec
www.moralesyasociados.com.ec
Quito - Ecuador

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Basados en el trabajo que hemos efectuado, si se concluye que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto; sin embargo, en relación con el año 2019, no tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Otras cuestiones

Conforme a lo dispuesto en el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas a tal efecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones. Los responsables de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante todo el proceso. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material 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 incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtuvimos 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.

ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos-Auditores-Consultores Cía.Ltda.
Telefax: +593-2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897
Tomás Charlove N49-04 y Manuel Valdivieso
gerencia@moralesyasociados.com.ec
www.moralesyasociados.com.ec
Quito - Ecuador

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de empresa en funcionamiento y, basados 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 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 de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la Auditoría que fue planificada y los hallazgos que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Registro Nacional de Auditores Externos
RNAE No. 331

ALIRO MORALES BOZA
Socio, Registro No. 15686

Quito D.M., 3 de marzo de 2020