

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

*A los Señores Accionistas de  
**INMOPECESAN S.A.***

### **1. Opinión con salvedad**

*Hemos auditado los estados financieros de **INMOPECESAN S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 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 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.*

*En nuestra opinión, excepto por el asunto mencionado en el párrafo 2.1 de la sección "Fundamento de la opinión con salvedad" los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **INMOPECESAN S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF-PYMES) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.*

### **2. Fundamento de la opinión con salvedad**

- 2.1.** *La Compañía no nos entregó información suficiente y adecuada para opinar sobre la razonabilidad de la cuenta de propiedades, descrita en la Nota 7.*
- 2.2.** *Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a 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.*
- 2.3.** *Somos independientes de la compañía **INMOPECESAN S.A.**, en conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética en conformidad con dicho Código y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.*
- 2.4.** *Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedad.*

### **3. Otras cuestiones**

*Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 no han sido auditados, en razón de que no tenía obligatoriedad de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, los mismos se presentan para efectos comparativos.*

4. **Otra Información**

*La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de Gerencia. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.*

*Nuestra opinión sobre los estados financieros, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.*

*En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible 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.*

*Una vez que leamos el Informe Anual de Gerencia, si concluimos que existe un error material de esta información tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Junta de Accionistas y a la Administración de la Compañía.*

5. **Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno 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 para Pymes (NIIF-PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.*

*En la preparación de los estados financieros, la Administración 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 Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.*

*La Administración es responsable de la supervisión del proceso de presentación de la información financiera de la compañía.*

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

*Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, 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 (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones 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.*

*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. Adicionalmente:*

- *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 debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.*
- *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.*
- *Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.*
- *Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de la 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.*
- *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 una presentación razonable.*

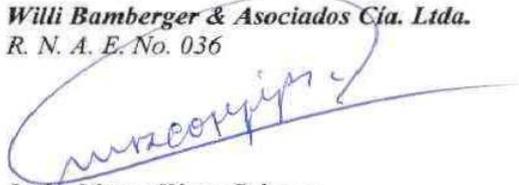
*Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la compañía, en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.*

7. **Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

*Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas de fecha 24 de diciembre de 2015 publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial 660 de 31 de diciembre de 2015, sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de INMOPECESAN S.A., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.*

*Manta - Ecuador, abril 22 de 2019*

**Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.**  
R. N. A. E. No. 036



*Lcdo. Marco Yépez Cabezas.*  
**PRESIDENTE**  
Registro C.P.A No. 11.405