

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Accionistas de:  
**INMOBILIARIA PEREZ ESPINOZA S.A.**

Quito, 10 de enero de 2020

### **Opinión**

He auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA PEREZ ESPINOZA S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 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 a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos se presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA PEREZ ESPINOZA S.A.** al 31 de diciembre del 2019 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF aprobadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

### **Fundamentos de la opinión**

He llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Oficio No. SCVSINMV-2017-00060421-OC). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

### **Independencia**

Soy independiente de **INMOBILIARIA PEREZ ESPINOZA S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el informe anual de gerencia (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos). Se espera que el informe anual de gerencia esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía 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 el informe anual de gerencia cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información

contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con el conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el informe anual de gerencia, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de INMOBILIARIA PEREZ ESPINOZA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, 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 encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de la auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir 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 toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error 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 un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración 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 eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. 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, hechos o condiciones futuras pueden llevar a que la Compañía no continúe como 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 correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



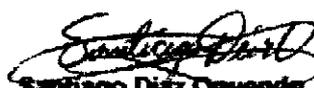
Santiago Javier Sosa Álvarez  
Auditor Externo Independiente  
SCVS-RNAE No. 1239

**INMOBILIARIA PEREZ ESPINOSA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	NOTAS	2018	2018
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	155.276,31	262.614,75
Activos Financieros	4	359.028,04	373.090,10
Activos por Impuestos Corrientes y otros	5	56.511,89	39.731,14
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>570.816,24</b>	<b>675.435,99</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	6	171.600,00	171.600,00
(-) Depreciación Acumulada		-12.960,00	-8.640,00
<b>Total Propiedades, planta y equipo</b>		<b>158.640,00</b>	<b>162.960,00</b>
<b>Otros Activos no Corrientes</b>	7	<b>416.840,72</b>	<b>419.702,58</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>575.480,72</b>	<b>582.662,58</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>1.146.296,96</b>	<b>1.258.098,57</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	8	12.739,26	15.132,70
Otras Obligaciones Corrientes y Otros		27.211,62	77.291,00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>39.950,88</b>	<b>92.423,70</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Otros Pasivos no Corrientes		0,00	0,00
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>39.950,88</b>	<b>92.423,70</b>
<b>PATRIMONIO</b>	9	<b>1.106.346,08</b>	<b>1.165.674,87</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.146.296,96</b>	<b>1.258.098,57</b>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

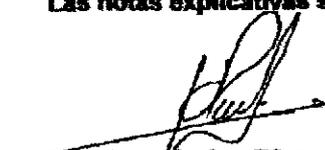
  
 Arq. Juan Carlos Pérez E.  
 Representante Legal

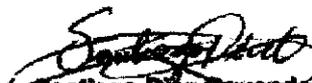
  
 Santiago Díaz Osando  
 Contador

**INMOBILIRIA PEREZ ESPINOSA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	NOTAS	2019	2018
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos de Actividades Ordinarias	10	16.128,00	48.680,00
(-) Costo de Ventas		0,00	0,00
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>16.128,00</b>	<b>48.680,00</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>			
Otras Rentas	11	40.116,21	342.556,40
<b>(-) GASTOS</b>			
Administración y Ventas	12	(52.073,95)	(86.918,59)
Gastos Financieros		(1.432,06)	(143,75)
Otros Gastos		0,00	0,00
<b>GANANCIA/PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>2.738,20</b>	<b>304.174,06</b>
Gasto por Impuesto a la Renta Corriente		(602,40)	(9.566,99)
<b>GANANCIA/PERDIDA NETA DEL PERIODO</b>		<b>2.135,80</b>	<b>294.607,07</b>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

  
**Arq. Juan Carlos Pérez E.**  
**Representante Legal**

  
**Santiago Díaz Oquendo**  
**Contador**