

**INMOBILIARIA**  
**SEPIACORP S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
**CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES**  
**INDEPENDIENTES**

**INDICE**

**Páginas No.**

|   |         |
|---|---------|
| Dictamen de los Auditores Independientes                    | 2 - 4   |
| Estados de situación financiera                             | 5       |
| Estados de resultados integrales                            | 6       |
| Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas | 7       |
| Estados de flujos de efectivo                               | 8 - 9   |
| Políticas contables significativas                          | 10 - 17 |
| Notas a los estados financieros                             | 18 - 29 |

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de:  
**INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.**  
Guayaquil, 17 de junio del 2020

### **Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno que pudieran haber sido determinados como necesarios sino hubiera existido el desacuerdo mencionada en el párrafo "bases para una opinión calificada" los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES).

### **Bases para una opinión calificada:**

#### **Desacuerdos con la Administración de normas contables y tributarias**

Según se explica en la nota 6 el rubro de Propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2019, se incluye el saldo de bienes inmuebles, neto por US\$2,672,443 que son utilizados en la prestación de servicios de arrendamiento, lo que ocasiona una inadecuada presentación y medición de los Estados Financieros, según lo establece la Sección 16 Propiedades de Inversión de las NIIF para las PYMES. Adicionalmente, existe un efecto en el gasto de depreciación de edificios del año 2019 por US\$53,093 el cual ocasiona que el gasto por depreciación y el activo se presenten sobrevalorados y subvaluados respectivamente, en dicho monto.

### **Énfasis:**

Sin que modifique nuestra opinión informamos lo siguiente:

Los Estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 que se presentan con propósitos comparativos, fueron auditados por otros auditores externos, cuyo informe con fecha 10 de abril del 2019 contiene una opinión sin salvedades.

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía mantiene cuentas por cobrar con partes relacionadas por US\$515,137, que provienen de años anteriores, como se expone en la Nota 15 Saldos con Partes Relacionadas; que representa el 60,5% de los activos corrientes.

### **Fundamentos de la opinión:**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría

Luis Urdaneta y Esmeraldas  
Edificio # 1700 Piso 1

099 940-7942 • 04 6054462 - 04 6054461

cvarela@auditoresvarela.com

www.auditoresvarelaypatino.com

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de:

**INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.**  
Guayaquil, 17 de junio del 2020

de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada de auditoría.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos 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 para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el 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 una 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 incluye 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 detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a 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 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos 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 un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 entidad.

Luis Urdaneta y Esmeraldas   
Edificio # 1700 Piso 1

099 940-7942 • 04 6054462 - 04 6054461 

cvarela@auditoresvarela.com 

www.auditoresvarelaypatino.com 

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de:

**INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.**  
Guayaquil, 17 de junio del 2020

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, 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 futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- 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 su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, en relación con, entre otros asuntos, el alcance y 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 reglamentarios:**

Nuestros informes adicionales requeridos por las Normas de lavado de Activos, Financiamientos del Terrorismo y Otros delitos y nuestra opinión sobre: el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agendas de retenciones y percepción de la Compañía por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

### **AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CÍA. LTDA.**

*Auditores Externos Varela y Patiño Cía. Ltda.*

No. de Registro en  
La Superintendencia  
De Compañías SC-RNAE-905

  
Carlos Manuel Varela Patiño  
Socio  
Registro No. 36982