

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A.
INSABESA**

AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

ESTADOS FINANCIEROS

A los accionistas

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Quito, 29 de mayo de 2020

Comisión del auditor

INDICE:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados y otros resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

| | | |
|--------------|---|--|
| Compañía | - | INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. |
| INSABESA | | |
| NIIF | - | Versión de las Normas Internacionales de Información Financiera |
| CINIIF | - | Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera |
| IASB | - | International Accounting Standar Board |
| PCGA previos | - | Principios contables generalmente aceptados previos |
| US\$ | - | Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica |
| IVA | - | Impuesto al valor agregado |
| NIA | - | Normas internacionales de auditoría |
| IESBA | - | International Ethics Standars Board for Accountants (Consejo internacional de estándares éticos para contadores) |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas:

INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S.A. INSABESA

Quito, 29 de mayo de 2020

Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S. A. INSABESA**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S. A. INSABESA**, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S. A. INSABESA**, de acuerdo 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) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos de énfasis

Queremos llamar la atención sobre la Nota. 19 - Eventos subsecuentes de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con efectos de las medidas dispuestas a partir del 13 de marzo por el Gobierno Ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país.

Llamamos la atención con respecto a lo señalado en la nota 1, en la que se indica el contrato que mantiene la compañía con la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, en las condiciones establecidas entre las partes. Durante el 2019 las ventas por servicios realizados a la Superintendencia de Economía Popular y solidaria ascendieron a US \$ 476,600, que

representa el 100% de las ventas totales de la compañía. Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros de **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S. A. INSABESA**, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otro auditor con una opinión sin salvedades.

Otra Información

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional. La cual comprende el Informe Anual del Gerente General, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de mi informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S. A. INSABESA**, 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 del Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de mi informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros:

La Administración de **INMOBILIARIA SANTA BEATRIZ S. A. INSABESA**, 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 a 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 una 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 Normas Internacionales de Auditoría – NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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 intencionalmente erradas o la 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 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 la Administración de la Compañía del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento o negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamar la atención en el informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio 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 la presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

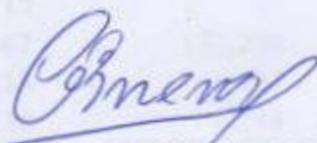
Informe de cumplimiento tributario:

El informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.



INSERFINSA
SCVS-RNAE No. 1313

Quito, Ecuador



Ing. Ricardo Cisneros V.
RNC No. 28825
SOCIO

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Capital social | 1.000 | 1.000 |
| Reserva legal | 100.000 | 100.000 |
| Reserva estatutaria | 10.000 | 10.000 |
| Reserva para contingencias | 10.000 | 10.000 |
| Reserva para inversiones | 10.000 | 10.000 |
| Reserva para otros fines | 10.000 | 10.000 |
| Reserva para el ejercicio | 10.000 | 10.000 |
| Reserva para los accionistas | 10.000 | 10.000 |
| Total reservas y patrimonio | 150.000 | 150.000 |



Sr. Jorge Domínguez
Gerente General



Sr. Ricardo Cisneros V.
Gerente