

OPINION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores
de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. que comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de, resultado integral, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia de la compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos que son relevantes, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de forma que estos no contengan errores importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría con salvedad.

Base para opinión con salvedad

6. Al 31 de diciembre del 2012 los estados financieros de la compañía presentan en la cuenta de activo intangible el valor de US\$. 2.446.836,09, el cual corresponde al registro de un sistema de construcción denominado Sistema Constructivo Multiespacio 2000. En nuestro criterio, dicho registro no cumple con los enunciados expuestos en la sección 18, numeral 18.4 de las NIIF para las Pymes, titulado Activos Intangibles distintos a la Plusvalía, los cuales indican que se deberá reconocer un activo intangible si y solo si, es probable que los beneficios económicos futuros esperados que se han atribuido al activo fluyan a la Entidad, que el costo del activo pueda ser medido con fiabilidad y, que el activo no es resultado del desembolso incurrido internamente en un elemento intangible. El efecto de dicho registro originó una sobrevaloración del activo y del patrimonio de la compañía en el mencionado importe.

Opinión con salvedad

7. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo anterior, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseirí S. A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

8. Tal como se explica con más detalle en la Nota 10 a los estados financieros, en el mes de marzo del año 2011 la compañía contrató los servicios profesionales de un perito independiente, debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías, para que realice el avalúo del terreno ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón Milagro - Naranjito, antigua hacienda "San Miguel", sector banco de arena, con una superficie de 58.954,77 metros cuadrados. El efecto por el avalúo practicado originó un incremento de US\$. 208.140,61, el cual fue registrado en la cuenta patrimonial reserva por valuación. En nuestra opinión, y en base al informe presentado por el perito independiente, el referido avalúo se presenta razonablemente, conforme a disposiciones legales vigentes.
9. Sin calificar la opinión, tal como se explica con más detalle en la Nota 4, los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF, vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, preparados de acuerdo con normas contables vigentes en aquel momento. Sobre los estados financieros del año 2011, emitimos nuestro informe de auditoría el 15 de agosto del 2012, con una opinión sin salvedades. Los efectos más significativos de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 4.

Garisa

RNAE - 232
Noviembre 26, 2013
Quito - Ecuador

Victor Hugo Samaniego Robayo
Victor Hugo Samaniego Robayo
Licencia No. 26577

Calle "D" N63-253 y Nazacota Puento
Telf.: (593-2) 2591 705 • 2591 706 • 2535 942 • Casilla 1704-10533
e-mail: garisa@grupogarisa.com • Quito - Ecuador