

OPINIÓN 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 2013 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 salvedades.

Bases para nuestra opinión con salvedades

6. Al 31 de diciembre del 2013 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.
7. Debido a que fuimos contratados como auditores externos de la compañía en fecha posterior al 31 de diciembre del 2013 (Junio 27 del 2014), no nos fue posible asistir a la observación física de los inventarios de la compañía, los mismos que debieron efectuarse al cierre de dicho ejercicio fiscal, su valor asciende a US\$. 957.690. Adicionalmente no nos fue posible aplicar procedimientos alternativos de auditoría mediante los cuales hubiéramos podido satisfacernos de su razonabilidad.

Opinión calificada

8. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 6, excepto por los efectos de los posibles ajustes que hubiéramos podido determinar si no hubiera existido la limitación descrita en el párrafo 7 y, sujeto a lo mencionado en los párrafos 9 y 10, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoceiri S.A. al 31 de diciembre del 2013, 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).

Párrafos de énfasis

9. Tal como se menciona con más detalle en la Nota 22, desde el mes de abril del presente año, la empresa ha sido objeto de intervención por parte de la Superintendencia de Compañías. Dicha intervención tiene su origen en una denuncia presentada por un accionista de la empresa, fundamentada principalmente en el reclamo de derechos de autoría del Sistema Constructivo Multiespacio 2000, registrado en los estados financieros de la compañía y, la liquidación de las correspondientes regalías por la utilización de dicho activo intangible. En base al análisis efectuado a los libros sociales y contables, la Administración de la empresa ha considerado prudente reversar el saldo registrado en la contabilidad de la compañía en la cuenta de activo diferido denominado Sistema Constructivo Multiespacio 2000 cuyo valor asciende a US\$. 2.446.836,09.
10. Debido a la importancia del asunto mencionado en el párrafo anterior, la Gerencia General de la compañía consideró necesario convocar a una Junta General Extraordinaria de Accionistas, la misma que se llevó a cabo el día martes 22 de Julio del 2014, para tratar entre los puntos del orden del día (punto 4), la valoración, registro y ajuste del saldo de la cuenta del activo intangible denominada Sistema de Construcción denominado Sistema Constructivo Multiespacio 2000 cuyo valor asciende a US\$. 2.446.836,09. Por decisión de la mayoría de concurrentes a dicha Junta se aprueba la recomendación planteada por la Gerencia General, en el sentido de eliminar dicho activo en su totalidad, y autorizan para que instruya al Contador de la empresa en el registro correspondiente, el mismo que deberá ser considerado en la preparación de los estados financieros de la compañía correspondientes al año 2014.



11. Adicionalmente, en dicha Junta se trató sobre la Escisión de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. (punto 5). Respecto de este asunto, la Junta decidió que el principal accionista de la compañía, la empresa Prolingua S. A., asuma la mayoría de los pasivos registrados hasta el 30 de junio del 2014, y, que los activos que antes de la fusión pertenecían a las empresas Perfilam Cia. Ltda. y Dimaaluminio Cia. Ltda. se mantengan en la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.

Garisa

RNAE - 232
Septiembre 25, 2014
Quito - Ecuador

Victor H. Samaniego

Víctor Hugo Samaniego Robayo
Licencia No. 26577