Victor Alfonso Moncayo Calero
Contador Público Autorizado

Movil Claro: 0986302775
Email: cpavamc@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

Guayaquil, 20 de noviembre de 2017

Denegación de opinión

He sido contratado para auditar los estados financieros adjuntos de la compañía INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, 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 un resumen de las políticas significativas y otras notas explicativas.

No expreso ninguna opinión sobre estos estados financieros adjuntos. Debido a la significatividad de los asuntos descritos en la sección "*Fundamente de la denegación de opinión"* de mi informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoria que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoria sobre estos estados financieros.

Fundamentos de la denegación de opinión

Los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 y 2014, fueron reestructurados debido a que ciertos bienes estaban en proceso de legalización y obtención de documentación que justifique la propiedad o uso de estos recursos por lo que esto saldos iniciales presentados en el informe de auditor del año anterior no son razonables.

Al 31 de diciembre del 2016, no hemos obtenido respuesta a la confirmación de abogado para determinar si existen contingencias o litigios pendientes de resolver que requieran ser revelados o ajustados en los estados financieros.

Al 31 de diciembre del 2016, no hemos recibido respuesta a la confirmación de saldos de otras cuentas por cobrar a partes relacionadas por US$799.770; y, otros activos corrientes por US$ 284.730 como lo requiere las Normas Internacionales de Auditoria; y no hemos podido realizar procedimientos adicionales para determinar la razonabilidad de los activos corrientes.

Al 31 de diciembre de 2016 no hemos recibido documentación soporte que justifique la propiedad de las propiedades de inversión por aproximadamente US$2.703.906, así como de las construcciones en curso por US$1.277.490, por lo cual no hemos podido concluir sobre la razonabilidad de los activos no corrientes. Cabe indicar que sobre los saldos registrados como propiedad de inversión no se ha evaluado la respectiva depreciación y deterioro como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se mantienen registrado como parte de los pasivos una deuda financiera a largo plazo por US$1.210.464 y US$1.260.819,36, respectivamente, de la misma manera se reconoce como porción corriente US$ 38.942,88 en ambos años, lo que demuestra que no se ha evaluado el devengo de la porción corriente en función de los vencimientos anuales.

Victor Alfonso Moncayo Calero
Contador Público Autorizado

Movil Claro: 0986302775
Email: cpavamc@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE (continuación)

A los Accionistas de
INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

Guayaquil, 20 de noviembre de 2017

Al 31 de diciembre de 2016 no hemos obtenido detalle de las cuentas por pagar a proveedores para realizar confirmación de saldos por US$485.368; así como no hemos obtenido respuesta a las confirmaciones realizadas a los clientes que realizaron anticipos por US$810.132; y, de las partes relacionadas por US$1.184.496,35, como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoria. Por tal motivo no hemos podido determinar la razonabilidad de los pasivos corrientes.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no hemos obtenido documentación soporte que justifique la venta de bienes por US$200.000, y US$1.950.000, respectivamente; y, el acta de junta de accionistas que justifica la revalorización de bienes en años anteriores.

Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor"* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requisitos. Considero que la evidencia de auditoria obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión con salvedad.

Énfasis

Los estados financieros de los años anteriores 2013, 2014 y 2015 que fueron reestructurados internamente, sirvieron para sustituir las declaraciones de impuesto a la renta de los años mencionados, sin embargo, esta información que fue presentada como original requiere que se solicite autorización para actualizar las cifras en la Superintendencia de Compañía, lo cual no ha sido realizado, por lo tanto en la base de datos del organismo de control no constan las cifras sustituidas.

A la fecha de la emisión de este informe se encuentre pendiente elaborar los manuales de políticas de prevención de lavado de activos y financiamiento de actos terroristas; así como los reportes mensuales de las transacciones de los años 2015 y 2016, que superen los parámetros establecidos en las resoluciones establecidas por la Superintendencia de Compañías a través de su Unidad de Análisis Financiero y Económico.

Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y mantener el control interno que sea relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de manera, que éstos no incluyan manifestaciones erróneas significativas originadas en fraudes o errores.

Victor Alfonso Moncayo Calero
Contador Público Autorizado

Movil Claro: 0986302775
Email: cpavamc@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE (continuación)

A los Accionistas de
INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

Guayaquil, 20 de noviembre de 2017

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de valorar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Gerencia 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.

La Gerencia es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía

Responsabilidad del Auditor Independiente en la relación con la auditora de los estados financieros

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Sin embargo, debido a la significatividad de los asuntos descritos en "*Fundamente de la denegación de opinión"* de mi informe, no he podido obtener evidencia de auditoria que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoria sobre estos financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales

Mi opinión sobre el cumplimento de las obligaciones tributarias durante el año 2016, se emite por separado con fecha posterior a la emisión del informe de auditor independiente, que se emitirá para uso y control de la Administración Tributaria.

Victor Alfonso Moncayo Calero
SC-RNAE-2 No. 806
Guayaquil, Ecuador