

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTROINMO

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A. AUSTRONIMO, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos indicados en la sección "fundamento de la opinión con salvedades" de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA DEL AUSTRO S. A. AUSTROINMO, al 31 de diciembre de 2011, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Fundamento de la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2011, la cuenta del activo no corriente "Inversiones en acciones" por USD 138.231 corresponde a la participación accionaria del 100% sobre el patrimonio de la subsidiaria "Comercial Herrera Pozo Cía. Ltda.", a esa fecha la subsidiaria reporta USD 703.672 como patrimonio neto, situación que origina la subvaluación del activo y del patrimonio en USD 565.441.

Al 31 de diciembre de 2011, los inventarios fueron ajustados en USD 1.219.757 por concepto de un avalúo; la NEC 11 establece que los inventarios serán registrados a su valor menor entre el costo y el valor neto de realización (VNR), y no contempla el ajuste por avalúo, situación que sobrevalora el activo y el patrimonio en ese valor.

Al 31 de diciembre de 2011, el saldo neto de la cuenta contable "activos diferidos" por USD 271,864 corresponde a un ajuste contable realizado en diciembre de ese año para regular el saldo negativo del pasivo no corriente; la Compañía no dispone de evidencia suficiente y adecuada que justifique el registro contable, situación que sobervalora el activo y al pasivo en ese valor.

Al 31 de diciembre de 2011, el saldo contable del pasivo financiero está sobrevalorado en USD 543.021 con relación a la tabla de amortización, originado por el reconocimiento indebido del total de los intereses de la obligación financiera; situación que origina la sobrevaloración del pasivo y subvaloración del patrimonio en ese valor.

Al 31 de diciembre de 2011, la depreciación acumulada está disminuida en USD 50.813 por un ajuste contable realizado en esa fecha con abono al patrimonio, la Compañía no dispone de información suficiente y adecuada que justifique tal ajuste contable, situación que origina la sobrevaloración del

activo y del patrimonio en ese valor.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros de la Compañía correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2010, fueron auditados por otro auditor independiente, quien expresó el 22 de mayo de 2015 una opinión no modificada sobre dichos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NEC, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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 nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos

riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material (debido a fraude o error) es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los 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 lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la Administración.
- Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración, de las bases contables de negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida (declaratoria de disolución por parte del organismo de Control, mediante Resolución No. SC.DIC.C.13.0265), concluimos que la Compañía afronta una incertidumbre material para continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresan una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de Inmobiliaria del Austro S. A. Austroinmo, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre deficiencias en el control interno; cumplimiento de las obligaciones tributarias; y, prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2011, son emitidos por separado.

Bestpoint Cia. Ltda.

SC - RNAE - 737

Jorge Loja Ordoñez
Socio
Registro CPA. No. 25.666

Cuenca, 18 de septiembre de 2012