

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE A LOS ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Introducción:

1. Excepto por lo indicado en el párrafo 4. al 6., he auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los correspondientes estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio de accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de la políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros:

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresa (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libre de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraudes o errores seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Independiente:

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en la auditoría. Mi auditoría ha sido efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría; dichas normas requieren que se cumpla con requerimientos éticos, planifique y desempeñe la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de presentación errónea de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo

razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creo que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Limitación en el alcance:

4. No pude satisfacerme de la razonabilidad de los saldos iniciales del año 2012, y el informe de auditoría al 31 de diciembre de 2011 contiene una abstención de opinión debido a la falta de información financiera, comprobantes contables y demás documentación que soporta las cifras mostradas en los estados financieros a dicha fecha. Los saldos al inicio del año 2012 sirven como punto de partida para obtener los saldos al 31 de diciembre del mismo año y que son objeto de este informe.
5. No me fueron proporcionados el Libro de Actas de Juntas de Accionistas ni el Libro de Acciones y Accionistas. La Revisión de las actas de Juntas de Accionistas y otros libros legales societarios como el Libro de Acciones y Accionistas constituyen procedimientos de auditoría exigidos por las Normas Internacionales de Auditoría.
6. No me fue factible examinar el original de la escritura de compra-venta del inmueble ubicado en Cumbayá, provincia de Pichincha, y que fue propiedad de la Compañía hasta mayo del 2012. Del examen de la fotocopia de dicha escritura, esta transacción originó una utilidad de US\$1.6 millones, tal como se detalla en la *nota 10*

Salvedades:

7. Las NIIF para PYMES requieren la presentación de información comparativa respecto del período anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del período corriente, para efectos de una mejor comprensión de tales estados financieros, tomados en su conjunto. Tal como se mencionó en el párrafo anterior, debido a la falta de información financiera correspondiente al año 2011, la Administración de la Compañía ha decidido no incluir información de este año para propósitos comparativos.
8. Las notas que se adjuntan a los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, y que son responsabilidad de la Administración de la Compañía, no revelan de forma adecuada los efectos de la aplicación de NIIF para PYMES: (1) No se incluye una explicación de la transición de NEC a NIIF para PYMES a su situación financiera, al rendimiento financiero y a los flujos de efectivo, (2) No se incluyen las conciliaciones del patrimonio a la fecha de transición y al 31 de diciembre de 2012, ni una conciliación del resultado de NEC a NIIF para PYMES. Estas revelaciones son mandatorios de acuerdo con las NIIF para PYMES.

9. Al 31 de diciembre de 2012 no se ha registrado provisión para jubilación patronal y desahucio en base al informe de un perito, tal como lo establecen las NIIF para PYMES y no se han podido cuantificar el efecto de estos ajustes.

Opinión:

10. En mi opinión, debido a los efectos de los asuntos descritos en los párrafos 7. al 9., y excepto por los efectos de dichos ajustes, si los hubiera, que podrían haberse determinado necesarios si hubiera podido satisfacerme respecto de los saldos iniciales de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y si hubiéramos examinado las actas de Junta General de Accionistas, libros de Acciones y Accionistas y el original del contrato de compra-venta de inmueble, tal como se explica en los párrafos 4. al 6., los estados financieros de la Compañía no presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A., al 31 de diciembre de 2012, los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

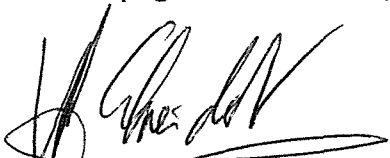
Énfasis:

11. Sin que represente una salvedad a mi opinión, es importante tomar atención de la nota 10. En mayo de 2012 la Compañía realizó la venta del único inmueble de su propiedad, por US\$3.3 millones, generando una utilidad contable de US\$1.6 millones.
12. El contrato de servicios de administración y gestión inmobiliaria de bienes inmuebles urbanos suscrito entre INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A. y la UGEDEP, tiene una vigencia de dos años y vence el 2 de agosto de 2013 (nota 12). En opinión de la Administración de la Compañía el referido contrato será renovado por un nuevo período no determinado a la fecha de este informe.
13. Los gastos operacionales de la Compañía incluyen US\$144 mil por concepto de servicios administrativos facturados por una compañía proveedora contratada para el efecto. Según el contrato de servicios profesionales, la proveedora de estos servicios debía presentar al Gerente General y/o Gerente Comercial, los informes de los trabajos que se vayan realizando, previo a la cancelación de los servicios, informes que la nueva Administración de la Inmobiliaria me ha informado que desconoce si existen.

Evento Posterior:

14. Con fecha 15 de abril de 2013 la Compañía canceló a sus empleados el 15% de participación a trabajadores por un total de US\$ 196 mil. En reunión sostenida con la Gerencia Financiera de la UGEDEP, único propietario de la Inmobiliaria, éste manifestó que la Administración de la UGEDEP no está de acuerdo con el

pago de este 15% de participación a trabajadores, amparados en el último inciso del Art. 328 de la Constitución de la República que indica: "En las empresas en las cuales el Estado tenga participación mayoritaria, no habrá pago de utilidades" (nota 13)



CRA Carlos Gustavo Almeida Redrován
SC-RNAE No. 830
RNC No. 22.980

Guayaquil, junio 10 del 2013
