



*Econ. S. Paulino Labre A.*

CDLA. LA ALBORADA VI ETAPA  
MANZANA 607 - SOLAR 9  
TELÉFONO: 2249-481  
CASILLA: 09-01-10485  
GUAYAQUIL - ECUADOR

6 de junio del 2014

### **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los señores Accionistas de  
Inmobiliaria Doce de Octubre S. A.  
Guayaquil, Ecuador

#### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Doce de Octubre S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes 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 con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea material, ya sea por fraude o error.

#### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea material.
4. Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea, materiales de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como evaluar 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 expresar nuestra opinión.



*Econ. S. Paulino Labre A.*

### **Bases para calificar la opinión**

6. La respuesta a la comunicación que le fuera enviada al Representante Legal de la Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público (UGEDEP) por parte de la Administración de la Compañía, no nos confirma el saldo de US\$ 458,144 registrado en la cuenta "Otros pasivos corrientes - Accionista" al 31 de diciembre del 2013. Por esta circunstancia y debido a la naturaleza de los registros contables, no nos fue posible verificar ni determinar la presentación razonable de dicho saldo en los estados financieros adjuntos.
7. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no ha provisionado con cargo a los resultados del ejercicio valores de dudosa recuperación incluidos en las cuentas por cobrar que, en nuestra opinión, deben ser provisionados por constituir un deterioro de sus activos, según lo establecido en las NIIF para las PYMES. Los efectos de este asunto fueron los de sobrevaluar las cuentas por cobrar.
8. Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de la cuenta "Cuentas por liquidar" incluye el valor de US\$ 6,552 que no ha podido ser analizado por el Departamento de Contabilidad. En razón de que la Administración de la Compañía no ha concluido el análisis mencionado y debido a la naturaleza de los registros contables, no nos ha sido factible determinar los posibles efectos del ajuste contable, si lo hubiere, sobre los estados financieros adjuntos.
9. Al verificar los saldos iniciales en los estados financieros del año 2013, hemos identificado diferencias con lo que indican los registros contables de la Compañía, que deben ser analizadas, para determinar su posible ajuste o corrección contable.

### **Opinión calificada**

10. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los ajustes contables, si los hubieren, que podrían haber sido determinados como necesarios, debido a los asuntos descritos en los párrafos 6 al 9, incluidos en las bases para calificar la opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Doce de Octubre S. A. al 31 de diciembre del 2013, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

### **Enfasis de asunto**

11. La respuesta del Asesor Legal de la Compañía a la comunicación que le fuera enviada por parte de la Administración, relacionada con el pago del 15% de participación a trabajadores sobre las utilidades del ejercicio económico correspondiente al año 2012, nos indica que se ha solicitado a la Contraloría General del Estado la fiscalización del ejercicio económico correspondiente al año 2012, y la cual les ha manifestado que lo realizarán abarcando un período de los últimos cinco (5) años.
12. En su respuesta, el Asesor Legal también nos indica que la Administración de la Compañía no ha recibido ningún Informe relacionado con la prestación de servicios administrativos contratados por la anterior Administración por la cantidad de US\$ 144.000 con una empresa proveedora de tales servicios.
13. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 fueron auditados por otro auditor independiente, cuyo Informe de fecha 10 de junio del 2013 contiene una opinión adversa, y se presentan a efectos comparativos con los del año 2013.

  
Econ. S. Paulino Labre A.  
Reg. Nac. 8538  
SC-RNAE-2 No. 156