

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.

Opinión calificada

Hemos 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 del 2016 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 las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Al 31 de diciembre de 2016, se detectaron las siguientes situaciones:

- Los estados financieros adjuntos incluyen Cuentas por Cobrar a ex empleados por US\$155,507 y clientes por US\$42,355, los cuales han permanecido sin recuperarse durante varios años. Al respecto, la Administración de la Compañía no ha evaluado la existencia de algún indicio de deterioro que origine la exigencia de estimar el valor recuperable y constituir una pérdida por deterioro de estos activos. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los registros contables de la Compañía, no nos ha sido posible satisfacernos de la razonabilidad del saldo de estos activos mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría.
- Los estados financieros adjuntos incluyen Otras cuentas por cobrar por US\$18,474, respecto a las cuales no pudimos satisfacernos de su razonabilidad; debido a que no contienen documentación soporte que las evidencien. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los registros contables de la compañía, no pudimos satisfacernos mediante otros procedimientos de auditoría del saldo de estas cuentas por cobrar.

- No hemos recibido respuesta a nuestra carta de confirmación enviada al único accionista de la Compañía, el Banco Central del Ecuador, respecto a los saldos por pagar por US\$1,885,386. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los controles internos y registros contables, no nos fue factible probar la razonabilidad de los referidos saldos en los estados financieros adjuntos mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría.
- La Compañía no ha realizado el cálculo de la provisión de pasivos a largo plazo por Jubilación patronal y Desahucio por parte de un perito independiente. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los registros contables de la Compañía, no nos ha sido posible determinar los posibles efectos, si los hubiere, que deban ser reconocidos en los estados financieros adjuntos.
- Como resultado de estos asuntos, no nos fue factible determinar la existencia de cualquier ajuste que podría haberse determinado que es necesario, relacionado con los saldos del estado de situación financiera ni de los elementos que componen los estados de resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración y los Accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Accionistas son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría

(NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, 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 logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Doce de Octubre S.A. al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron el 15 de agosto del 2017 una opinión con salvedades.

Mediante Resolución No. SCVS.INC.DNASD.SD.2017.2196 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 5 de julio de 2017, el Organismo de Control resolvió declarar inactiva a Inmobiliaria Doce de Octubre S.A., debido a la falta de presentación correspondiente a los periodos 2015 y 2016. A la fecha de emisión de este informe, la Entidad ha presentado a la Superintendencia de Compañías del Ecuador toda la información societaria correspondiente al período fiscal 2015.

SCVS-RNAE -919

Octubre 6, 2017

Verónica Ferruzola A.

Verónica Ferruzola A.
Registro # 159.73
Socia