

Alex Iván Parra Reyes
Contador Público Autorizado

auditores1_indpapp@hotmail.com
Guayaquil – Ecuador

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA A
LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL
AÑO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2018
DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA
DOCE DE OCTUBRE S.A**

Dirección calle G entre la 41 y 42 sur oeste de la ciudad de Guayaquil – Ecuador; teléfono
04-2847605, Celular (Claro) 0968435140 Oficina # 1 planta baja 720

Alex Iván Parra Reyes
Contador Público Autorizado

auditores1_indpapp@hotmail.com
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CONTENIDO. -	PAGINA
Finalidad de la auditoria	2
Informe de los auditores independientes	3 - 4 - 5 - 6
Estado de Situación Financiera	7
Estado de Resultado Integral	8
Estado de Cambio en el Patrimonio	9
Notas a los Estados Financieros	10 al 22

FINALIDAD DE LA AUDITORIA. -

La finalidad de la auditoría es colaborar con la organización auditada para que alcance sus objetivos, al tiempo que apoya el cumplimiento de los principios de transparencia, legalidad y administración financiera adecuada.

ABREVIATURAS. -

NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financieras
SRI	Servicios de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
IRTE	Impuesto Retención en la Fuente
IR	Impuesto a la Renta
FV	Valor Razonable (Fiar Valué)
US\$	Expresado en Dólares Americano
INV	Inventario
VNR	Valor Neto de Realización

Alex Iván Parra Reyes
Contador Público Autorizado

auditores1_indpapp@hotmail.com
Guayaquil – Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

OPINION. -

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 2018, y el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de asuntos descritos en los párrafos 1 y 2 de “fundamentos de la opinión con salvedades”, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

FUNDAMENTOS DE OPINION CON SALVEDADEES. -

1. Al 31 de diciembre del 2018, Inmobiliaria Doce de Octubre mantiene suscrito un Contrato de Servicios de Administración y Gestión Inmobiliaria con el Accionista-Banco Central del Ecuador, el cual entre otras cláusulas establece que la Inmobiliaria debe reconocerle el 80% de sus ingresos, netos de los gastos derivados del mantenimiento y administración de los activos. Entre los años 2014 al 2017, en base a disposición del Contrato referido, la Inmobiliaria rebajó contablemente ingresos (neto de gastos) por US\$938.524,45 reconociendo un pasivo a favor del accionista por igual importe, sin que los valores transferidos hayan sido rebajados de la cuenta de fondos disponibles con cargo al patrimonio.. Este registro contable originó que durante esos periodos los ingresos queden subvaluados y los pasivos sobrevalorados inapropiadamente. En el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2018 el efecto fue sobrevaloración del pasivo por US\$ 264.363.28 y subvaluación de los ingresos y gastos por US\$ 292.445.41 y US\$ 28.082.13, respectivamente. Adicionalmente como resultado de la disminución inapropiada de los ingresos, la Inmobiliaria dejó de liquidar impuesto a la renta por los periodos del 2014 al 2018, por aproximadamente US\$ 264.635,31. Esta práctica contable no está de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y no se enmarca en la normativa tributaria por lo que consideramos debería cambiarse el método de contabilización.

2. Al 31 de diciembre del 2018 las cuentas por cobrar incluyen US\$ 153.706,81 de Participación de los Trabajadores en las Utilidades correspondiente al periodo 2012, autorizadas y pagadas indebidamente por la Administración del referido periodo, toda vez que, de acuerdo con la Ley, las empresas privadas con capital público mayoritario no pueden distribuir dicho beneficio a sus trabajadores. A la fecha de este informe, el Departamento Legal de Inmobiliaria Doce de Octubre está realizando las gestiones de recuperación de dicho importe.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más detalladamente en la sección "*Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria Doce de Octubre de conformidad con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano, emitido por el Instituto de Investigaciones Contable del Ecuador (IICE) y, hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con dichos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION CON RELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS. -

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y, del control interno que la Administración consideró 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 un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones o, no tenga otra alternativa más realista de hacerlo.

RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACION CON LA AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detectará una representación errónea material cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre la base de estos estados financieros.

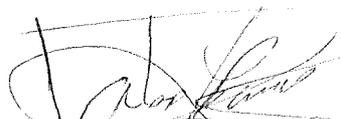
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones erróneas materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor de aquella resultante de un error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones, efectuadas por la Administración.
- Nuestra responsabilidad también fue concluir sobre el uso adecuado de la Administración de las bases contables de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, 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 un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y, si los estados financieros representan las operaciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría, si las hubiere.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES O REGULATORIOS

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del periodo fiscal 2018, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.



Parra Reyes Alex Iván
Contador Público Autorizado
Registro # SC-RNAE-2-690

Guayaquil, 8 de Julio del 2019