

Ingeniero Comercial .CPA

Manuel Villamarin Zavala

Auditor Independiente- SC- RNAE- 2-298

INMOBILIARIA OLGMARY S.A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

POR EL AÑO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Alborada 12 etapa manzana 24 villa 18

(04)2233272- celular 0990148777

E-MAIL : estucoa @ Hotmail. es

Ing. Com. - CPA. Manuel Villamarín Zavala
AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A La Junta General de Accionistas
INMOBILIARIA OLGMARY S.A.
Guayaquil, Ecuador

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados de Situación Financiera de **INMOBILIARIA OLGMARY S.A.** al 31 de Diciembre de 2017 y los estados conexos de resultados, Flujos de efectivo y evolución del patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre este estado financiero basados en nuestra auditoria. .

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) Esta responsabilidad incluye, el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contengan errores importantes causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas, y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias..

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra Auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria y aseguramiento, (NIAA), las cuales requieren se cumplan con requerimientos éticos, planificación y realizar una auditoria para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor incluyendo la evaluación de riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoria de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión

1

Ciudadela Alborada Etapa XII Manzana 24 Villa 18
Teléfono: (04) 2233272 Celular 0990148777
estucoa@hotmail.es

Ing. Com. - CPA. Manuel Villamarín Zavala
AUDITOR INDEPENDIENTE

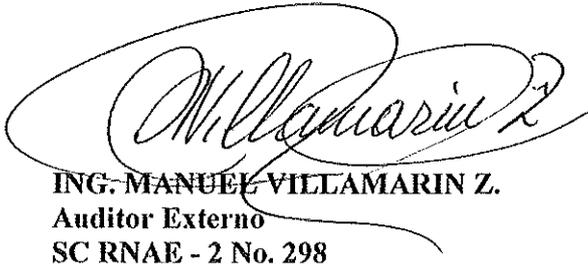
sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación que los principios de contabilidad aplicados son apropiados y que las estimaciones contables efectuadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA OLGMARY S.A.** al 31 de Diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha de conformidad con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador.

OTROS REQUISITOS LEGALES

Nuestra opinión sobre información financiera suplementaria y cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2017 de **INMOBILIARIA OLGMARY S.A.** este será emitido por separado.



ING. MANUEL VILLAMARIN Z.
Auditor Externo
SC RNAE - 2 No. 298

Guayaquil, 11 de ABRIL del 2018

INMOBILIARIA OLGMARY S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

<u>ACTIVO</u>		<u>EXPRESADO EN</u> <u>DOLARES</u>
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	A	108.680.76
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		<u>19.757.73</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		128.438.49
ACTIVOS NO CORRIENTE		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	B	<u>1.959.599.11</u>
TOTAL GENERAL DE ACTIVOS		US\$ 2.088.037.60

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

**EXPRESADO EN
DOLARES**

ACREDORES COMERC.Y/O CTAS.POR PAGAR	C	<u>11.833.56</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		11.833.56

PASIVO NO CORRIENTE

ACREDORES COMERC.Y/O CTAS.POR PAGAR	C	248.780.59
PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS		<u>68.081.92</u>
		316.862.51

PATRIMONIO NETO

D

CAPITAL SOCIAL (1.210.200 ACCIONES DE \$ 1.00)		1.210.200.00
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIONES		266.809.29
RESERVA LEGAL		5.316.10
RESERVA FACULTATIVA		14.477.95
RESULTADO ADOPCION NIIF		218.405.69
UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERC.ANTER.		64.423.54
PERDIDA DEL EJERCICIO-2017		<u>(20.291.04)</u>
TOTAL PATRIMONIO		1.759.341.53
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		US\$ 2.088.037.60

INMOBILIARIA OLGMARY S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

<u>INGRESOS</u>	<u>EXPRESADO</u> <u>EN</u> <u>DOLARES</u>	<u>%</u>
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	<u>265.096.96</u>	100
<u>GASTOS</u>		
ADMINISTRACION- VENTAS	<274.283.69>	
	< 9.186.73 >	
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	< 6.413.25 >	
GASTO POR IMPTO. DIFERIDO	< 4.691.07 >	
PERDIDA DEL EJERCICIO	< 20.291.04 >	

INMOBILIARIA OLGMARY S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares)

EFFECTIVO RECIBIDO ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Efectivo recibido de clientes	265.096.96
Efectivo pagado a Proveedores- empleados	< 224.992.01>
Otros Ingresos	12.959.37
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación	53.064.32
EFFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO	
Aporte de socios	1.200.000.00
Efectivo proveniente de actividades de Financiamiento	1.200.000.00
EFFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION	
adquisiciones propiedad planta y Equipo	< 1.200.000.00>
Efectivo proveniente de Actividades de Inversión	< 1.200.000.00>
AUMENTO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	53.064.32
EFFECTIVO INICIAL DEL PERIODO	55.616.44
EFFECTIVO FINAL DEL PERIODO	108.680.76

Ing. Com. - CPA. Manuel Villamarín Zavala
AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA OLGMARY S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>APORTE FUT.CAPI TALIZAC.</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESERVA FACULT.</u>	<u>RESULTAD O ADOPCION NIF</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>RESULTADO EJERCICIO</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-2016	10.200.00	266.809.29	5.316.10	300.22	281.796.54	64.423.54	14.177.73	643.023.42
Aumento Capital	1.200.000,00							1.200.000,00
TRANSFERENCIAS				14.177.73	(63.390.85)		(14.177.73)	(63.390.85)
RESULTADOS							(20.291.04)	(20.291.04)
SALDO AL 31-12-2017	1.210.200	266.809.29.	5.316.10	14.477.95	218.405.69	64.423.54	(20.291.04)	1.759.341.53

Ciudad de Alborada Etapa XII Manzana 24 Villa 18
 Teléfono: (04) 2233272 Celular 0990148777
 estucoa@hotmail.es

POLITICAS CONTABLES SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INMOBILIARIA OLGMARY S.A.. La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 18 de MARZO de 2002 con un capital autorizado de US \$ 10.200.00 y un Capital Autorizado de US \$ 20.400 dividido en veinte mil cuatrocientas acciones ordinarias y nominativas e indivisibles de US \$ 1.00 cada una,, a la fecha la compañía cuenta con un capital suscrito de un millón doscientos diez mil doscientas (US \$ 1.210.200.00; La empresa tiene como objeto principal dedicarse a las actividades de Compra venta, alquiler, y explotación de Bienes Inmuebles y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

1. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera para pequeñas y Medianas entidades (NIIF para las Pymes) similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan .

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes)

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución , 08.G.DSC.010 emitida el 20 de Noviembre del 2008 se estableció la obligatoriedad de aplicar las NIIF para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Dicha adopción para las compañías clasificadas como Pymes será efectiva para los estados financieros que se elaboren a partir del 01 de Enero del 2012..

BASES DE PRESENTACION

Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y unidad de cuenta del Ecuador

2.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Las principales políticas y bases contables que a continuación se mencionan han sido aplicadas por la compañía en la preparación de los estados financieros.

- **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO**

Incluye el efectivo disponible, depósitos en bancos netos,

- **FLUJOS DE EFFECTIVO**

La compañía para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible de caja y bancos

- **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Valor correspondiente a impuestos por retenciones efectuadas en las transacciones realizadas que ascienden a US \$ 19.757.72

- **PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS.-**

Los elementos del activo fijo incluidos en las propiedades planta y equipos están registradas al costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Durante este periodo la compañía ha realizado adquisición de bienes inmuebles y mobiliario

La depreciación de la propiedad y equipo se la ha venido calculando utilizando el método de línea recta de acuerdo a la vida útil estimada de los activos relacionados.

- **PROVISIONES**

Las provisiones se registran para las obligaciones presentes (sean legales o implícitas) que surgen de un suceso pasado , cuya liquidación es probable que suponga una salida de recursos y se puede hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

• **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Incluye las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso de pagos al SRL, beneficios de ley a empleados etc. los cuales a la fecha ascienden a la suma de US\$ 11.833.56 (NOTA C)

• **OBLIGACIONES NO CORRIENTE**

En este rubro se incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, y que para su cancelación la entidad espera desprenderse de recursos que van a generar beneficios económicos. En esta cuenta se van a registrar las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal del negocio que serán valoradas por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones que han sido contraídas. La disminución de las Cuentas por Pagar serán realizadas de manera parcial o total cuando la entidad amortice o cancele el monto adeudado. En este periodo alcanzan la suma de US \$ 248.780.59 (NOTA C)

• **BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Beneficios Post- empleo ;

El código del trabajo de la Republica del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Dicho código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25 % de su ultimo salario multiplicado por el numero de años de servicio.

Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de decimo tercer sueldo. Decimo cuarto sueldo, fondos de reservas, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado.

PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS

Durante este periodo se ha dado aplicación a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias sobre la cual en el ejercicio registra un saldo de 68.081.92

IMPUESTO A LA RENTA.-

La provisión de impuesto a la renta se calcula mediante la tasa vigente de impuesto del 22% aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga.

INGRESOS.-

Son reconocidos en resultados por la emisión de facturas a clientes.

EGRESOS

Representan los gastos incurridos en el desarrollo de las actividades de la empresa.

3 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEGUN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIF PARA PYMES)

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

A) EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2017 este grupo se presenta de la siguiente manera:

	CTA., #	EXPRESADO EN DOLARES
BANCO INTERNACIONAL	160000353-6	108.680.76

B) PROPIEDADES - EQUIPOS

Al 31 de Diciembre del 2017 El detalle y movimiento de las propiedades de la empresa se presentan de la Siguiete manera :

<u>COSTO</u>	<u>Saldo al 31- Dicbr-2016</u>	<u>Adiciones- Transferencia</u>	<u>Saldo al 31- Dicbr-2017</u>
TERRENO	106.683.66		106.683.66
EDIFICIO	1.285.294.16	800.000.00	2.085.294.16
MUEBLES Y ENSERES	-----	400.000.00	400.000.00
	1.391.977.82	1.200.000.00	2.591.977.82
<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>Saldo al 31- Dicbr-2016</u>	<u>Adiciones- Transferenc.</u>	<u>Saldo al 31- Dicbr-2017</u>
EDIFICIO	< 512.665.47>	<119.713.24>	<632.378.71>
	(512.665.47>	< 119.713.24>	(632.378.71)

SALDO NETO	879.312.35	1.080.286.76	1.959.599.11
------------	------------	--------------	--------------

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>	<u>%</u>
EDIFICACION	20	5

C) OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2017 este grupo presenta de la siguiente manera:

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
I.E.S.S.	301.35
S.R.I.	3.434.81
DEPOSITO EN GARANTIA	7.500.00
BENEFICIOS EMPLEADOS	367.82
OTROS	<u>229.58</u>
	11.833.56
<u>NO CORRIENTE</u>	
EDOPLAST	110.763.59
ACCIONISTAS	<u>138.017.00</u>
	260.614.15

D) PATRIMONIO -NETO

El Capital social de **INMOBILIARIA OLGMARY S. A.**, se presenta de la siguiente manera :

ACCIONISTAS	<u>VALOR</u>	<u>%</u>
ALEXANDRA MENA CAJO	71.130	5.88
EDUARDO MENA CAJO	71.130	5.88
ISABEL MENA CAJO	71.130	5.88
OSWALDO MENA CAJO	71.130	5.88
EDUARDO MENA SANCHEZ	<u>925.680</u>	<u>76.48</u>
	1.210.200	100

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
APORTE PARA FUTURA CAPITAL.	266.809.29
RESERVA FACULTATIVA	14.477.95
RESERVA LEGAL	5.316.10
RESULTADO ADOPCION NIIF	218.405.69
RESULTADOS ACUMULADOS	64.423.54
PERDIDA DEL EJERCICIO 2017	<u>(20.291.04)</u>
	549.141.53

ASPECTOS FISCALES - TRIBUTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2017, ha presentado sus declaraciones mensuales de impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente, así como ha presentado su declaración de Impuesto a la Renta por el ejercicio – 2016

De acuerdo a nuestra legislación fiscal, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por la administración tributaria o haya transcurrido el plazo de prescripción. En consecuencia pudieran existir contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no nos resulta posible establecer con criterios racionales con los datos que disponemos.

ASPECTOS JUDICIALES

No se pudo determinar a la fecha de esta auditoria por parte de la administración la existencia de juicios pendientes laborales en contra de la Compañía.

EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y a la fecha de emisión y entrega de este informe no tenemos conocimiento de eventos que a criterio de la administración de la compañía, pudieran tener efecto significativo sobre los mencionados estados financieros y que no se hayan revelado.