

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
Inmobiliaria Ormo S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Ormo S.A., que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables importantes y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Ormo S.A., al 31 de diciembre del 2017, resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Bases para nuestra opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independiente de Inmobiliaria Ormo S.A. de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Otra información

La Administración es responsable por la Otra Información, la cual comprende el informe del Gerente General para la presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, pero no se incluye como parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error material. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa Otra Información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que comunicar en ese sentido.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía 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 PYMES), así como del control interno que la administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o errores.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía, para continuar como una empresa en marcha, revelando según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha a menos que la administración se proponga liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros de Inmobiliaria Ormo S.A., en su conjunto están libres de de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable, es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar errores significativos cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material, debido a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la 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 empresa.

- 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 empresa 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 empresa 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 los hechos subyacentes de una manera tal que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la empresa 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, así como de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Asunto de Énfasis

El informe de Cumplimiento Tributario de Inmobiliaria Ormo S.A., diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, y la opinión de los auditores externos sobre el cumplimiento de las disposiciones legales por parte de la compañía, se emite por separado.



SC. RNAE 039
Guayaquil, Ecuador
Abril 20, 2018



Ing. Carlos Béjar M.
Gerente General-Socio

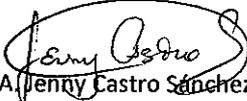
INMOBILIARIA ORMO S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE

Expresado en dólares de E.U.A.

ACTIVOS	NOTAS	2017	2016
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivos y bancos	5	33.850,59	54.207,56
Cuentas por cobrar	6	1.288.583,45	1.253.861,60
Activos por impuestos corrientes	10	14.593,42	14.288,11
Total activos corrientes		<u>1.337.027,46</u>	<u>1.322.357,27</u>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	7	651.909,09	657.124,29
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inversiones en acciones	8	613.115,36	1.128.272,36
TOTAL		<u><u>2.602.051,91</u></u>	<u><u>3.107.753,92</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	9	18.800,85	19.601,89
Pasivos por impuesto corriente	10	9.771,90	9.436,99
		<u>28.572,75</u>	<u>29.038,88</u>
DEUDA LARGO PLAZO	11	1.087.736,65	1.202.257,92
PATRIMONIO:			
Capital social	12	800,00	800,00
Reserva legal		4,36	4,36
Reserva de capital		451.706,83	451.706,83
Resultados acumulados		<u>1.033.231,32</u>	<u>1.423.945,93</u>
Total patrimonio		<u>1.485.742,51</u>	<u>1.876.457,12</u>
TOTAL		<u><u>2.602.051,91</u></u>	<u><u>3.107.753,92</u></u>


Ing. Oscar Orrantía V.
Gerente General


C.P.A. Jenny Castro Sánchez
Contadora

Ver nota a los estados financieros

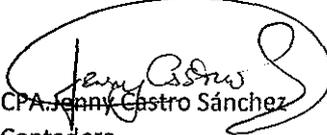
INMOBILIARIA ORMO S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE

Expresado en dólares de E.U.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS POR ASESORAMIENTOS Y OTROS	182.010,19	171.555,06
DIVIDENDOS GANADOS	103.156,31	133.337,06
	<u>285.166,50</u>	<u>304.892,12</u>
GASTOS OPERACIONALES		
Impuesto prediales	8.777,04	8.371,04
Gastos de expensas	-	34.642,45
Gastos de viajes	7.842,57	7.305,46
Mantenimiento y reparaciones de activos fijos	57.826,99	40.813,23
Servicios básicos	21.279,67	37.362,69
Depreciaciones	5.215,20	5.215,20
Otros egresos	50.010,74	57.253,33
Total	<u>150.952,21</u>	<u>190.963,40</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	134.214,29	113.928,72
Menos: Gastos por impuesto a la renta	9.771,90	9.436,99
UTILIDAD DEL AÑO	<u><u>124.442,39</u></u>	<u><u>104.491,73</u></u>


 Ing. Oscar Orrantia V
 Gerente General


 CPA Jenny Castro Sánchez
 Contadora

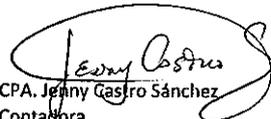
Ver notas a los estados financieros

ESTADO DE CAMBIO DEL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE

Expresado en dólares de E.U.A.

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>APORTE CAPITAL</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESERVA DE CAPITAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo a enero 1, 2016	800,00	0,00	4,36	451.706,83	804.297,20	1.256.808,39
Utilidad del ejercicio					113.928,72	113.928,72
Impuesto a la renta 2016					(9.436,99)	(9.436,99)
Dividendos en acciones					515.157,00	515.157,00
Saldo a diciembre 31, 2016	<u>800,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4,36</u>	<u>451.706,83</u>	<u>1.423.945,93</u>	<u>1.876.457,12</u>
Utilidad del ejercicio					134.214,29	134.214,29
Impuesto a la renta 2017					(9.771,90)	(9.771,90)
Dividendos en acciones					(515.157,00)	(515.157,00)
Saldo a diciembre 31, 2017	<u>800,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4,36</u>	<u>451.706,83</u>	<u>1.033.231,32</u>	<u>1.485.742,51</u>


 Ing. Oscar Orrantia V
 Gerente General


 CPA. Jenny Castro Sánchez
 Contadora

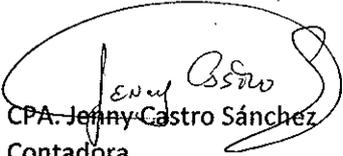
Ver nota a los estados financieros

INMOBILIARIA ORMO S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Ingresos por asesoramientos y otros	103.988,16	56.259,59
Pago gastos administrativos	(145.737,01)	(185.748,20)
Intreres ganados	78.022,03	115.295,47
Impuesto a la renta y retenciones en la fuente	(12.831,60)	(11.352,44)
Cuentas por cobrar,neto de cuentas por pagar	(32.433,59)	(21.641,34)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>(8.992,01)</u>	<u>(47.186,92)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Activos fijos	-	(52.946,43)
Dividendos recibidos	<u>103.156,31</u>	<u>133.337,06</u>
	103.156,31	80.390,63
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Deuda a largo plazo	<u>(114.521,27)</u>	<u>(155.582,67)</u>
Flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento		
Aumento(Disminución)neto de efectivo y equivalente de efectivo	(20.356,97)	(122.378,96)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>54.207,56</u>	<u>176.586,52</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u><u>33.850,59</u></u>	<u><u>54.207,56</u></u>



Ing. Oscar Orrantia V
Gerente General



CPA. Jenny Castro Sánchez
Contadora

Ver notas a los estados financieros