INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
CON EL INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ÍNDICE

	Páginas No.
Informe del Auditor Independiente	3-4
Estados de Situación Financiera	5
Estados de Resultados Integrales	6
Estados de Cambios del Patrimonio	7
Estados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-20

Abreviaturas usadas:

US$ - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
NIA - Normas Internacionales de Auditoria
SRI - Servicio de Rentas Internas
SCVS - Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Junta Directiva de:

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

Denegación de Opinión:

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de **Inmobiliaria Ostinasa S.A. Civil** los cuales incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

2. No expreso ninguna opinión sobre los estados financieros adjuntos, debido a la significatividad de los asuntos descritos en el párrafo "Fundamentos de la denegación de opinión" de mi informe, no he podido obtener evidencia suficiente para expresar una opinión sobre los estados financieros de **Inmobiliaria Ostinasa S.A. Civil** al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de denegación de opinión:

3. De acuerdo con la opinión del auditor anterior, los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 y 2014, fueron reestructurados debido a que ciertos bienes estaban en proceso de legalización y obtención de documentación que justifique la propiedad o uso de estos recursos por lo que esto saldos iniciales presentados en el informe de auditor del año anterior no son razonables.

4. Al 31 de diciembre del 2016, el auditor anterior no obtuvo respuesta a la confirmación de abogado para determinar si existen contingencias o litigios pendientes de resolver que requieran ser revelados o ajustados en los estados financieros.

5. Al 31 de diciembre del 2016, el auditor anterior no obtuvo respuesta a la confirmación de saldos de otras cuentas por cobrar a partes relacionadas por US$799.770; y, otros activos corrientes por US$ 284.730 como lo requiere las Normas Internacionales de Auditoria; y no hemos podido realizar procedimientos adicionales para determinar la razonabilidad de los activos corrientes.

6. Al 31 de diciembre de 2016, el auditor anterior no recibió documentación de soporte que justifique la propiedad de las propiedades de inversión por aproximadamente US$2.703.906, así como de las construcciones en curso por US$1.277.490, razón por lo cual no pudo concluir sobre la razonabilidad de los activos no corrientes. Cabe indicar que sobre los saldos registrados como propiedad de inversión no pudo evaluar la respectiva depreciación y deterioro como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera.

7. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el auditor anterior manifestó que se mantenían registrado como parte de los pasivos una deuda financiera a largo plazo por US$1.210.464 y US$1.260.819,36, respectivamente, de la misma manera se reconoció como porción corriente US$ 38.942,88 en ambos años, lo que demuestra que no se ha evaluó el devengo de la porción corriente en función de los vencimientos anuales.

8. Al 31 de diciembre de 2016, el auditor anterior no obtuvo detalle de las cuentas por pagar a proveedores para realizar confirmación de saldos por US$485.368; así como no obtuvo respuesta a las confirmaciones realizadas a los clientes que realizaron anticipos por US$810.132; y, de las partes relacionadas por US$1.184.496,35, como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoria. Por tal motivo no pudo determinar la razonabilidad de los pasivos corrientes.

9. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el auditor anterior no obtuvo documentación de soporte que justifique la venta de bienes por US$200.000, y US$1.950.000, respectivamente; y, el acta de junta de accionistas que justifica la revalorización de bienes en años anteriores.

10. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los Estados financieros de nuestro informe. Soy independiente de la Compañía **Inmobiliaria Ostinasa S.A. Civil** de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoria de los Estados Financieros en Ecuador y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoría.

Otros asuntos

11. Los estados financieros en su conjunto de **Inmobiliaria Ostinasa S.A. Civil** al 31 de diciembre de 2016 fueron examinados por otro auditor, cuyo dictamen fechado de noviembre 20 de 2017 fue expresado denegando la opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros:

12. La administración de **Inmobiliaria Ostinasa S.A. Civil.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas debido a fraude o error.

13. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

14. Los responsables de la Dirección de la Compañía **Inmobiliaria Ostinasa S.A. Civil** son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

15. Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoria - NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

8. De acuerdo con el artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el articulo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos) emitida el 7 de julio del 2016 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el Auditor Externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de **Inmobiliaria Ostinasa S.A. Civil.** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2017 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, conjuntamente con el formulario denominado Sistema de Diferencias de Informes de Cumplimiento Tributario, el cual surge de la compilación de ciertos datos preparados por la Compañía. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.

Ing. Com. CPA. Roberto Ruiz Mazzini
Auditor Externo
No. SC-RNAE-2 -654

Guayaquil, Abril 27 del 2018

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DICIEMBRE DE 2017
EN US$ DÓLARES

	Notas	Al 31 de diciembre del 2017	Al 31 de diciembre del 2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	15.523,74	96.225,33
Activos financieros	6	640.000,00	1.687.812,27
Activos por impuestos corrientes	7	12.914,80	155.768,50
Total activos corrientes		**668.438,54**	**1.939.806,10**
Activos No corrientes			
Activos fijos, neto	8	3.215.152,94	4.225.601,42
Total activos no corrientes		**3.215.152,94**	**4.225.601,42**
Total activos		**3.883.591,48**	**6.165.407,52**
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	9	600.000,00	2.417.912,70
Obligaciones con instituciones financieras	10	38.942,88	38.942,88
Pasivos por impuestos corrientes	11	2.691,78	78.280,67
Anticipo de clientes	12	610.132,75	810.132,75
Total pasivos corrientes		**1.251.767,41**	**3.345.269,00**
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	10	1.121.126,25	1.210.464,40
Total pasivos no corrientes		**1.121.126,25**	**1.210.464,40**
Total pasivos		**2.372.893,66**	**4.555.733,40**
Patrimonio, neto	15	1.510.697,82	1.609.674,12
Total pasivos y patrimonio		**3.883.591,48**	**6.165.407,52**

Ver políticas de contabilidad y notas en los estados financieros

Sr. Jaime André Orellana Sampedro
Representante Legal

CPA. Washington M. Ramos Bajaña
Contador

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DICIEMBRE DE 2017
EN US $ DÓLARES

	Notas	Al 31 de diciembre del 2017	Al 31 de diciembre del 2016
Ingresos Operacionales		-	25.401,16
Ingresos		**-**	**25.401,16**
Gastos Operacionales:			
Administración y ventas		(76.405,27)	(54.158,38)
		(76.405,27)	(54.158,38)
Pérdida Operacional		**(76.405,27)**	**(28.757,22)**
Otros Ingresos, netos		80.065,02	-
Utilidad antes de Partic. e Impuesto a la Renta		**3.659,75**	**(28.757,22)**
Participación Trabajadores	13	-	-
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		**3.659,75**	**(28.757,22)**
Impuesto a la renta	14	(2.636,05)	(20.241,48)
(Pérdida) Utilidad neta del año		**1.023,70**	**(48.998,70)**
Otros Resultados Integrales			
			-
Resultado Integral del Año		**1.023,70**	**(48.998,70)**

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

Sr. Jaime André Orellana Sampedro
Representante Legal

CPA. Washington M. Ramos Bajaña
Contador

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DICIEMBRE DE 2017
EN US $ DÓLARES

	Capital Social (Nota 15)	Aportes Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados Adopción NIIF	Resultados Acumuladas	Resultados del Ejercicio	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre del 2015	985,08	100.000,00	3.538,26	2.903,33	56.039,51	1.183.641,58	291.323,59	-	1.638.431,35
Resultado Integral del año	-							(28.757,23)	- (28.757,23)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	985,08	100.000,00	3.538,26	2.903,33	56.039,51	1.183.641,58	291.323,59	(28.757,23)	1.609.674,12
Transferencia de resultados	-						(28.757,23)	28.757,23	-
Reclasificación		(100.000,00)							(100.000,00)
Resultado Integral del año	-							1.023,70	1.023,70
Saldos al 31 de diciembre del 2017	985,08	-	3.538,26	2.903,33	56.039,51	1.183.641,58	262.566,36	1.023,70	1.510.697,82

Sr. Jaime André Orellana Sampedro
Representante Legal

CPA. Washington M. Ramos Bajaña
Contador

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DICIEMBRE DE 2017
EN US $ DÓLARES

	Notas	Al 31 de Diciembre del 2017	Al 31 de Diciembre del 2016
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Efectivo Recibido de Clientes		1.127.877,29	164.056,09
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(880.562,96)	(75.419,34)
Otros ingresos (pagos), neto		-	84.567,76
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación		**247.314,33**	**173.204,51**
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones (Ventas) de Activo fijo, neto	8	982.448,48	(45.662,06)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión		**982.448,48**	**(45.662,06)**
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Obligaciones financieras		-	(50.354,96)
Otras entreadas (salidas) de efectivo		(1.310.464,40)	
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiación		**(1.310.464,40)**	**(50.354,96)**
Aumento (Disminución) neta de efectivo		(80.701,59)	77.187,49
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		96.225,33	19.037,84
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	5	**15.523,74**	**96.225,33**
Conciliación del Resultado Integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación			
Resultado Integral del Año		**3.659,75**	**(48.998,70)**
Partidas de conciliación entre el Resultado Integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades operativas			
Depreciaciones y Amortizaciones		28.000,00	-
Otros ajustes que no requieren efectivo		-	(25.401,16)
Impuesto a la renta		(2.636,05)	-
Total partidas conciliatorias		**25.363,95**	**(25.401,16)**
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar clientes		1.047.812,27	(1.611,00)
Otras cuentas por cobrar		142.853,70	(28.323,28)
Cuentas por pagar y otros		-	84.809,24
Otras cuentas por pagar		(972.375,34)	164.125,64
Anticipo de clientes		-	28.603,77
Total de cambios en activos y pasivos		**218.290,63**	**247.604,37**
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación		**247.314,33**	**173.204,51**

Sr. Jaime André Orellana Sampedro
Representante Legal

CPA. Washington M. Ramos Bajaña
Contador

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros