



INMOMARISCAL S.A.
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Quito, 28 de abril de 2017

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de Inmomariscal S.A.

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOMARISCAL S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado del flujo del efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía a 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad y las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en el párrafo *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Somos independientes de la Cooperativa de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales, junto con los requerimientos establecidos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección de la compañía en relación con los estados financieros.

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las 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.



Doctor José Villavicencio Rosero MSC
AUDITORA VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Registro Nacional de Auditores Externos No. 342
Inglaterra E3-263 y Av. Amazonas Edif. Centro Ejecutivo, Piso 5 Of. 502 Teléfonos:
2257405 – 2243768 E-mail: auditjvr@netlife.ec
Quito – Ecuador

INMOMARISCAL S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2015	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	757	23.390
Cuentas por Cobrar Comerciales	4	57.573	1.236
Otros Activos Financieros	5	406.303	406.303
Cuentas por Cobrar Relacionadas	6	848.546	918.217
Servicios y Otros Pagos Anticipados	7	288.949	28.720
Activos por Impuestos Corrientes	8	27.601	25.067
Total Activos Corrientes		<u>1.626.529</u>	<u>1.402.933</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			
	9		
Terrenos		653.900	1.303.900
Edificios		1.406.895	1.406.895
Maquinaria y Equipo		21.100	21.100
Subtotal Propiedad Planta y Equipo		<u>2.081.895</u>	<u>2.731.895</u>
(-) Depreciación Acumulada Prop. Planta y Equipo		<u>(356.989)</u>	<u>(429.893)</u>
Total Propiedad, Planta y Equipo		<u>1.724.906</u>	<u>2.302.002</u>
Otros Activos Financieros Largo Plazo	10	1.000	161.534
Total Activos No Corrientes		<u>1.725.906</u>	<u>2.463.536</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3.352.435</u>	<u>3.866.469</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ANDRÉS BUENO
 GERENTE GENERAL


 ARWANDO FLORES
 CONTADOR GENERAL

INMOMARISCAL S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2015	2016
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas y Documentos por Pagar	11	22.022	8.792
Otras Obligaciones Corrientes	12	31.180	23.110
Otras Cuentas por Pagar	13	1.504	2.097
Cuentas por Pagar Relacionadas Porción Corriente	14	888.830	840.822
Total Pasivos Corrientes		<u>943.536</u>	<u>874.821</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con Instituciones Financieras	14	8.864	250.755
Cuentas por Pagar Relacionadas Porción No Corriente	15	1.276.959	1.481.550
Total Pasivos No Corrientes		<u>1.285.823</u>	<u>1.732.305</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.229.359</u>	<u>2.607.125</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	16	800	800
Reserva Legal	17	17.804	33.396
Reserva por Revaluación		-	160.534
Resultados Acumulados	18	498.227	624.560
Resultados prov. De la adop. Por primera vez de las NIIF's		450.322	450.322
Resultado del Ejercicio		155.922	(10.269)
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.123.076</u>	<u>1.259.344</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>3.352.435</u>	<u>3.866.469</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ANDRÉS BUENO
 GERENTE GENERAL


 ARMANDO FLORES
 CONTADOR GENERAL

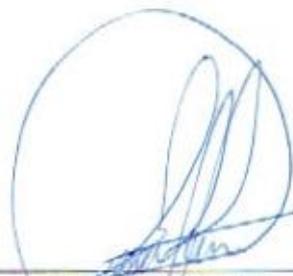
INMOMARISCAL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2015	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Prestación de Servicios	19	391.664	297.069
Otros Ingresos	20	47.808	38.988
TOTAL INGRESOS		<u>439.472</u>	<u>336.057</u>
Costo de Servicios	21	(48.123)	(46.369)
MARGEN DE CONTRIBUCIÓN		391.349	289.688
GASTOS OPERACIONALES			
Gasto de Administración	22	(130.909)	(147.624)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		<u>(130.909)</u>	<u>(147.624)</u>
GASTOS NO OPERACIONALES			
Gasto Financieros	23	(78.168)	(136.386)
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		<u>(78.168)</u>	<u>(136.386)</u>
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUAS		182.272	5.679
Impuesto a la Renta	24	26.350	15.948
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>155.922</u>	<u>(10.269)</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



ANDRÉS BUENO
GERENTE GENERAL



ARMANDO FLORES
CONTADOR GENERAL

INMOMARISCAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares)

	2015	2016
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERAC.	223.750	300.806
Clases de cobros por actividades de operación	324.533	597.941
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	323.678	578.753
Otros cobros por actividades de operación	855	19.188
Clases de pagos por actividades de operación	(100.783)	(297.135)
Pagos a proveedores y empleados	(100.783)	(272.737)
Otros pagos por actividades de operación	-	(24.398)
Otras entradas (salidas) efectivo	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(500)	(650.000)
Adquisición de Propiedad, planta y equipo	(500)	(650.000)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(239.112)	371.827
Financiación por Préstamos a Largo Plazo	17.664	371.827
Pagos de Pasivo por Arrendamiento Financiero	(48.738)	-
Pagos de Préstamos	(208.038)	-
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIV.	(15.867)	22.633
EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO AL INICIO DEL PER.	16.619	757
EFECTIVO Y EQ. AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	757	23.390

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ANDRÉS BUENO
 GERENTE GENERAL


 ARMANDO FLORES
 CONTADOR GENERAL

INMOMARISCAL S.A.
 CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	2015	2016
GANANCIA ANTES DE 15% TRABAJ. F.I.R	182.272	5.679
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	73.757	72.905
Ajustes por gasto depreciación y amortización	72.405	72.905
Ajustes por gastos en provisiones	1.352	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(32.278)	222.222
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(31.959)	111.890
(Incremento) disminución en otras por cobrar	24.438	62.178
(Incremento) disminución en anticipo a proveedores	-	(259.763)
(Incremento) disminución en otros activos	-	160.534
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	5.154	(35.876)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-	183.259
Incremento (disminución) en otros pasivos	(12.911)	-
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OP.	223.750	300.806

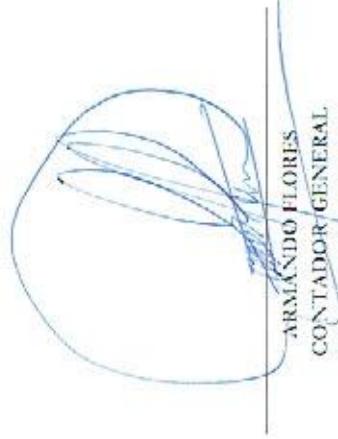

 ANDRÉS BUENO
 GERENTE GENERAL


 ARMANDO FLORES
 CONTADOR GENERAL

INMOMARISCAL S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	RESERVA POR REVALUACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ NIF		
Saldo Inicial	800	17.804	-	-	498.227	490.322	155.932	1.123.076
Transferencia de Resultados Acumulados		15.592			140.330		(155.922)	
Ajustes				160.534	(13.997)			146.537
Pérdida del Ejercicio							(10.269)	(10.269)
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2016	800	33.396	-	160.534	624.560	450.322	(10.269)	1.259.344


ANDRÉS BUENO
 GERENTE GENERAL.


ARMANDO FLORES
 CONTADOR GENERAL.