

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

**INMOCALMOSA
INMOBILIARIA CALDERON MORALES C. LTDA.**

INMOCALMOSA
INMOBILIARIA CALDERON MORALES C. LTDA.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

EJERCICIO FINANCIERO DEL 2012

CONTENIDO	PÁG.
OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	1-2
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	3
ESTADOS DE RESULTADOS	4
ESTADOS DE ALÍCUOTAS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	5
EJERCICIO FINANCIERO DEL 2012	6
ANEXO A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7-10

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INMOCALMOSA INMOBILIARIA CALDERON MORALES C. LTDA.

EJERCICIO FINANCIERO DEL 2012

CONTENIDO	Pág.
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	1 - 2
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	3
ESTADO DE RESULTADOS	4
ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7 - 13

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda.

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de su control interno determinado como es necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumpla con requerimientos éticos; planifique y realice una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a 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 auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE (continuación)

Opinión

6. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda. al 31 de diciembre del 2012 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Atentamente,

Guayaquil, 18 de marzo del 2013


Econ. Carlos Crespo Vimos
Auditor Externo
SC-RNAE #124
C.P.A. R.N. #10784

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (NOTA #1)
Al 31 de Diciembre del 2012
En US Dólares

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalentes al efectivo	292.047,00
Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento (Nota #4)	210.007,00
Cuentas por cobrar clientes no relacionados (Nota #5)	143.079,00
Otras cuentas por cobrar	36.033,00
(-) Provisión cuentas incobrables	<6.439,00>
Servicios y otros pagos anticipados	180,00
Activos por impuestos corrientes (Nota #6)	58.610,00
Otros Activos Corrientes	27.323,00
Total Activo Corriente	760.840,00

ACTIVO NO CORRIENTE (Nota #7)

Propiedades, planta y equipo

Terrenos	1.737.876,00
Edificios	2.622.259,00
Construcciones en curso	10.530,00
Instalaciones	486.793,00
Muebles y enseres	163.929,00
Vehículos	39.279,00
Equipos electrónicos	119.560,00
Propiedades de inversión	29.697,00
	5.209.923,00
(-) Depreciación acumulada	<1.572.736,00>
	3.637.187,00

ACTIVO INTANGIBLE

(-) Amortización acumulada de activos intangible	40.184,00
	<17.384,00>
	22.800,00
Otros Activos No Corrientes	21.462,00
Total Activos No Corrientes	3.681.449,00
Total Activos	4.442.289,00

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas y documentos por pagar (Nota #8)	111.796,00
Obligaciones con instituciones financieras (Nota #9)	120.000,00
Otras obligaciones corrientes (Nota #10)	216.146,00
Total Pasivo Corriente	447.942,00

PASIVO NO CORRIENTE

Provisiones por beneficios a empleados (Nota #11)	690.396,00
Total Pasivo	1.138.338,00

PATRIMONIO

Capital	28.000,00
Reserva Legal (Nota #12)	7.365,00
Reservas Facultativa y Estatutaria	1.951,00
Resultados acumulados	79.761,00
Reserva de capital	3.922,00
Reserva por valuación (Nota #13)	3.138.451,00
Ganancia neta del ejercicio	44.501,00
Total Patrimonio	3.303.951,00
Total Pasivo y Patrimonio	4.442.289,00

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (NOTA #1)
Hasta el 31 de Diciembre del 2012
En US Dólares

INGRESOS

Prestación de servicios	3.250.413,00
Otros ingresos	4.081,00
Total Ingresos	<u>3.254.494,00</u>
Costos servicios	<799.644,00>
Utilidad Bruta	<u>2.454.850,00</u>

GASTOS

De Ventas

Sueldos y salarios	<616.254,00>
Aportes I.E.S.S.	<74.987,00>
Beneficios Sociales	<92.936,00>
Mantenimiento y reparaciones	<71.892,00>
Agua, luz, telecomunicaciones	<41.368,00>
Combustibles y lubricantes	<193,00>
Suministros y materiales	<42.535,00>
	<u><940.165,00></u>

De Administración

Sueldos y salarios	<390.036,00>
Aportes I.E.S.S.	<47.796,00>
Beneficios Sociales	<124.935,00>
Honorarios personas naturales	<135.414,00>
Mantenimiento y reparaciones	<30.153,00>
Agua, luz, telecomunicaciones	<10.008,00>
Combustibles y lubricantes	<4.912,00>
Financieros	<12.500,00>
Otros Gastos	<75.118,00>
Depreciaciones	<189.809,00>
Suministros y materiales	<18.976,00>
Provisiones	<355.350,00>
	<u><1.395.007,00></u>

Total Gastos

Utilidades antes reparto e Imp. Renta	119.678,00
(-) 15% Particip. Util. Trabajadores (Nota #2)	<17.952,00>
Utilidad antes Impuesto Renta	101.726,00
(-) 23% Impuesto Renta Cia. (Nota #3)	<57.225,00>
Utilidad Neta Ejercicio	<u>44.501,00</u>

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda.
ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
Al 31 de Diciembre del 2012
En US Dólares

CAPITAL SOCIAL	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>28.000,00</u>
RESERVA LEGAL	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>7.365,00</u>
RESERVA FACULTATIVA	
Saldo al comienzo de año	5.873,00
Disminuciones	<u><3.922,00></u>
Saldo a 31 Dic./2012	<u>1.951,00</u>
RESERVA DE CAPITAL	
Saldo a fin de año	<u>3.922,00</u>
RESERVA POR VALUACIÓN	
Saldo a fin de año	<u>3.138.451,00</u>
UTILIDAD ACUMULADA	
Saldo a Enero 1 del 2012	79.761,00
Utilidad Presente Ejercicio	<u>44.501,00</u>
Saldo a Dic. 31/2012	<u>124.262,00</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Capital Social	28.000,00
Reserva Legal	7.365,00
Reserva de Capital	3.922,00
Reserva por valuación	3.138.451,00
Reserva Facultativa	1.951,00
Utilidad Ejercicios anteriores	79.761,00
Utilidad presente Ejercicio	<u>44.501,00</u>
Saldo a Dic. 31/2011	<u>3.303.951,00</u>

INMOCAIMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado al 31 de Diciembre del 2012
En US Dólares

ACTIVIDADES OPERATIVAS

Cobro de clientes	321.140,00
Cobro por alquiler	21.600,00
Cobro de interes	2.621,00
Cobro Prestamo a relacionadas	6.004,00
Cobro otros pasivos corrientes	527,00
Pago a proveedores, mant. y transporte y otros servicios	<779.440,00>
Pago de impuestos, tasas y contribuciones	<61.692,00>
Pago de seguros	<24.886,00>
Prestamos a empleadoS	<24.329,00>
Pago anticipo de retenciones en fuente (IR)	<48.403,00>
Pago compañías relacionadas	<229.078,00>
Pago de sueldos	<1.008.555,00>
Pago aporte patronal	<116.165,00>
Pago de beneficios sociales	<211.544,00>
Pago utilidades 2011	<26.127,00>
Pago desahucios	<21.602,00>
Pago jubilación	<19.674,00>
Pago indemnizaciones	<2.646,00>
Pago bonificaciones voluntarias	<29.933,00>
Pago honorarios	<147.301,00>
Pago combustible y lubricantes	<5.176,00>
Pago suministros y materiales	<60.531,00>
Pago servicios básicos	<51.376,00>
Pago otros bienes	<54.980,00>
Pago publicidad	<1.743,00>
Pago financieros	<12.500,00>
Pago alquiler de bienes	<7.269,00>
	<u>297.342,00</u>

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Inversiones mayores a 3 meses	<210.007,00>
Activos intangibles	<5.502,00>
Construcciones en curso	<10.530,00>
Sw contable activos intangibles 2	<22.800,00>
Instalaciones	<18.214,00>
Muebles	<16.247,00>
Equipos de oficina	<3.983,00>
Equipos de computación	<59.972,00>
	<u><347.255,00></u>

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Préstamo bancario	160.000,00
Pago de préstamo	<40.000,00>

INCREMENTO NETO EFECTIVO

Saldo inicial	70.087,00
Efectivo y equivalentes efectivo	195.430,00
Inversiones	26.530,00
Saldo final a Dic./2012	<u>292.047,00</u>

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2012

Identificación de la compañía.

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda., es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 17 de diciembre de 1997; con el objeto de administrar y adquirir bienes raíces.
Para el 24 de diciembre de 1999 cambia su objetivo social por el de ser una institución que en sus bienes inmuebles se destinaran exclusivamente a brindar servicios educativos, lo que se aplica hasta la presente fecha.

NOTA #1: POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La compañía mantiene sus registros contables de acuerdo con Normas de Contabilidad vigentes en el Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación de los estados financieros.

BASES PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012, fueron preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad vigentes en el Ecuador.

Para el ejercicio financiero del 2012, la Compañía cumpliendo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías ha adecuado sus registros contables para la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

INGRESOS Y EGRESOS

Los ingresos generados por la compañía se originan por las ventas de sus servicios educativos; los egresos se originan por gastos ocasionados en prestar dichos servicios y, por costos financieros incurridos para mantener la operatividad de la compañía.

Tanto los ingresos como los egresos, se registran cuando se realizan o causan respectivamente.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Están registrados al costo de adquisición; dichos costos se deprecian de acuerdo al método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada en base a los siguientes porcentajes anuales.

A algunos de los activos fijos les fueron aplicados las NIIF.

ACTIVOS	PORCENTAJES DEPRECIACIÓN ANUAL
1.- Edificios	5%
2.- Instalaciones	10%
3.- Muebles y Enseres	10%
4.- Vehículos	20%
5.- Equipos Electrónicos	33%

La depreciación acumulada se la mantiene en sus respectivas cuentas hasta el retiro o venta de los activos y, cualquier pérdida o ganancia se registra en los resultados del ejercicio.

NOTA #2: PARTICIPACIÓN UTILIDAD TRABAJADORES

Según disposiciones de la legislación laboral en vigencia, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15% de las utilidades gravables anuales, computadas antes de efectuar las deducciones de esa participación.

NOTA #3: IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía reserva para cumplir con sus obligaciones fiscales, los montos resultantes de aplicar los porcentajes establecidos por las leyes tributarias; que para el caso del ejercicio financiero del 2012 equivale al 23% sobre las utilidades a distribuirse.

NOTA #4: IMPUESTOS CORRIENTES

NOTA #4: ACTIVOS FINANCIEROS

La inversión que mantiene la Compañía en Unibanco, ascendió a Dic. 31/2012 a los \$210.007.- US Dólares con recuperación a corto plazo.

NOTA #5: CUENTAS POR COBRAR

Registra los valores pendientes de recuperación por servicios educativos prestados a sus clientes; por un monto de \$143.079.- US Dólares, a Dic. 31/2012; distribuidos entre:

CUENTAS POR COBRAR

A Diciembre 31 del 2012

En US Dólares

Deudores	Monto
Alumnos inicial	16.242,00
Alumnos básico	79.964,00
Alumnos bachillerato	25.807,00
Otros servicios	21.066,00
	<u>\$143.079,00</u>

La Compañía al cierre del Ejercicio Financiero del 2012, registra una reserva para cuentas incobrables por un monto de \$6.439.- US Dólares.

NOTA #6: IMPUESTOS CORRIENTES

Registra los valores por 58.610,- US Dólares a Dic. 31/2012; por concepto de crédito tributario en los rubros que se muestran a continuación:

IMPUESTOS CORRIENTES

A Diciembre 31 del 2012

En US Dólares

Rubros	Monto
Retención Fuente	54.579,00
Crédito Impuesto Renta	953,00
Crédito IVA	3.078,00
	<u>58.610,00</u>

NOTA #7: PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Las variaciones de los activos fijos registrados al costo; y, por aplicación de las NIIF durante el ejercicio del 2012 es como sigue:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

A Diciembre 31 del 2012

En US Dólares

Activos	Saldo a Dic. 31/2011	Aumentos (Disminuciones)	Saldo a Dic. 31/2012
1.- Terrenos	54.793,00	1.683.083,00	1.737.876,00
2.- Edificios	587.922,00	2.034.337,00	2.622.259,00
3.- Construcciones en curso	-,-	10.530,00	10.530,00
4.- Propiedades de inversión	-,-	29.697,00	29.697,00
5.- Instalaciones	322.763,00	164.030,00	486.793,00
6.- Muebles y Enseres	81.418,00	82.511,00	163.929,00
7.- Vehículos	39.279,00	-,-	39.279,00
8.- Equipos Electrónicos	59.572,00	59.988,00	119.560,00
	<u>1.145.747,00</u>	<u>4.064.176,00</u>	<u>5.209.923,00</u>
(-) Depreciación Acumulada	<559.302,00>	<1.013.434,00>	<1.572.736,00>
	<u>586.445,00</u>	<u>3.050.742,00</u>	<u>3.637.187,00</u>

NOTA #8: OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

NOTA #8: CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo mostrado en esta cuenta por un monto de \$111.796.- US Dólares, lo estructuran las obligaciones que mantiene la compañía con sus acreedores. Su distribución a Dic. 31/2012; es como sigue:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2012

En US Dólares

Cuentas por Pagar	Monto
Proveedores Locales	81.043,00
Anticipos de clientes	30.753,00
	<u>111.796,00</u>

NOTA #9: OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Registra las obligaciones de la Compañía a corto plazo con Instituciones Bancarias por un monto de \$120.000.- US Dólares, a Dic. 31/2012. Su estructura es como sigue:

OBLIGACIONES POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2012

En US Dólares

Institución	Montos
Banco Bolivariano	<u>120.000,00</u>

NOTA #10: OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Registra las obligaciones de la Compañía por utilidades a trabajadores, Beneficios Sociales, Impuesto Renta Compañía, Obligaciones con IESS; y, otras obligaciones que mantiene la compañía con terceros. Su monto de \$216.146,00 a Diciembre 31 del 2012. Se distribuye como sigue:

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

A Diciembre 31 del 2012

En US Dólares

Acreedores	Monto
Impuesto Renta	57.225,00
Utilidades Trabajadores	17.952,00
Obligaciones IESS	25.368,00
Beneficios Sociales	97.742,00
Otras Obligaciones	17.859,00
	<u>216.146,00</u>

NOTA #11: PROVISIÓN BENEFICIOS EMPLEADOS – NO CORRIENTE

El saldo mostrado en esta cuenta por un monto de \$690.396,00 US Dólares, lo estructuran las obligaciones por beneficios que mantiene la compañía con sus empleados. Estas obligaciones no generan interés hasta su cancelación. Su distribución a Dic. 31/2012; es como sigue:

PROVISIÓN BENEFICIOS EMPLEADOS – NO CORRIENTE

A Diciembre 31 del 2012

En US Dólares

Rubros	Monto
Jubilación Patronal	582.461,00
Desahucio	107.935,00
	<u>690.396,00</u>

NOTA #12: RESERVA LEGAL

Según la Legislación Vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la Utilidad Neta del Año a una reserva legal hasta que su saldo alcance el 20% del Capital Suscrito. La Reserva Legal no puede distribuirse en efectivo, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Para el caso del Ejercicio Financiero del 2012, la Compañía por haber pasado del límite del 20% de la provisión, no efectuó dicha provisión.

NOTA #13: RESERVA POR VALUACIÓN

En esta cuenta del Patrimonio, se registro la aplicación de las NIIF por primera vez en el presente ejercicio financiero de la Compañía, por un monto de \$3.138.451.- US Dólares, distribuido como se muestra a continuación:

RESERVA POR VALUACIÓN A Diciembre 31 del 2012 En US Dólares

Rubros*	Monto
1.- Fundación Ángel Calderón	<832,00>
2.- Terrenos J. T. Marengo	1.692.715,00
3.- Edificio Principal J. T. Marengo	943.369,00
4.- Edificio Pre-escolar J. T. Marengo	171.695,00
5.- Edificio Complementario J. T. Marengo	114.214,00
6.- Patios, vías J. T. Marengo	166.645,00
7.- Propiedad Inversión – Chongon	20.065,00
8.- Beneficios empleados	2.570,00
9.- Depreciación Vehículos	5.854,00
10.- Anticipos	14.675,00
11.- Préstamos empleados	7.481,00
	<u>3.138.451,00</u>

*La valuación de los Activos Fijos, fue efectuada por el Ing. Civil Ramón Rivera Valle Reg. SC-RNP-2 N°337.

EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de este informe, la Compañía esta desarrollando sus actividades comerciales con normalidad; sujeta como todas las compañías que realizan actividades en el Ecuador, a las decisiones que han tomado; y, tomarán las autoridades económicas, no siendo posible establecer integralmente los efectos de las mismas sobre la evolución futura de la economía nacional, y las consecuencias si las hubiese sobre la posición económica – financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones futuras.