

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 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 2013 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, 19 de febrero del 2014.


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

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (NOTA #1)
Al 31 de Diciembre del 2013
En US Dólares

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalentes al efectivo	119.979,00
Cuentas por cobrar clientes no relacionados (Nota #4)	111.608,00
Otras cuentas por cobrar	21.518,00
(-) Provisión cuentas incobrables	<10.335,00>
Servicios y otros pagos anticipados	18.603,00
Activos por impuestos corrientes (Nota #5)	58.716,00
Otros Activos Corrientes	29.603,00
Total Activo Corriente	<u>349.692,00</u>
ACTIVO NO CORRIENTE (Nota #6)	
Propiedades, planta y equipo	
Terrenos	1.737.876,00
Edificios	2.690.550,00
Construcciones en curso	28.464,00
Instalaciones	545.389,00
Muebles y enseres	172.394,00
Vehículos	39.279,00
Equipos electrónicos	126.981,00
Propiedades de inversión	29.697,00
	<u>5.370.630,00</u>
(-) Depreciación acumulada	<1.766.983,00>
	<u>3.603.647,00</u>
ACTIVO INTANGIBLE	
(-) Amortización acumulada de activos intangible	17.336,00
	<867,00>
	<u>16.469,00</u>
Otros Activos No Corrientes	398.873,00
Total Activos No Corrientes	<u>4.018.989,00</u>
Total Activos	<u>4.368.681,00</u>
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas y documentos por pagar (Nota #7)	94.417,00
Otras obligaciones corrientes (Nota #8)	207.612,00
Total Pasivo Corriente	<u>302.029,00</u>
PASIVO NO CORRIENTE	
Provisiones por beneficios a empleados (Nota #9)	812.359,00
Total Pasivo	<u>1.114.388,00</u>
PATRIMONIO	
Capital	28.000,00
Reserva Legal (Nota #10)	9.590,00
Reservas Facultativa y Estatutaria	1.951,00
Resultados acumulados	122.036,00
Reserva de capital	3.922,00
Reserva por valuación	3.138.451,00
Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio	<49.657,00>
Total Patrimonio	<u>3.254.293,00</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>4.368.681,00</u>

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 2013
En US Dólares

INGRESOS	
Prestación de servicios	2.940.421,00
Otros ingresos	3.884,00
Total Ingresos	<u>2.944.305,00</u>
Costos servicios	<517.659,00>
Utilidad Bruta	<u>2.426.646,00</u>
GASTOS	
De Ventas	
Sueldos y salarios	<661.553,00>
Aportes I.E.S.S.	<80.347,00>
Beneficios Sociales	<144.665,00>
Mantenimiento y reparaciones	<129.439,00>
Agua, luz, telecomunicaciones	<42113,00>
Suministros y materiales	<145.112,00>
	<u><1.203.229,00></u>
De Administración	
Sueldos y salarios	<431.238,00>
Aportes I.E.S.S.	<52.405,00>
Beneficios Sociales	<147.558,00>
Honorarios personas naturales	<162.019,00>
Mantenimiento y reparaciones	<2102,00>
Agua, luz, telecomunicaciones	<10.244,00>
Combustibles y lubricantes	<5.979,00>
Financieros	<40.904,00>
Otros Gastos	<58498,00>
Depreciaciones	<207.946,00>
Suministros y materiales	<20.806,00>
Provisiones	<133.375,00>
	<u><1.273.074,00></u>
Total Gastos	<u><2.476.303,00></u>
Utilidad (Pérdida) antes reparto e Imp. Renta	<49.657,00>
(-) 15% Particip. Util. Trabajadores (Nota #2)	0,00
Utilidad(Pérdida) antes Impuesto Renta	<49.657,00>
(-) 22% Impuesto Renta Cía. (Nota #3)	0,00
Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio	<u><49.657,00></u>

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda.
ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
Al 31 de Diciembre del 2013
En US Dólares

CAPITAL SOCIAL	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>28.000,00</u>
RESERVA LEGAL	
Saldo al comienzo de año	7.365,00
Incremento Presente Ejercicio	<u>2.225,00</u>
Saldo a 31 Dic./2013	<u>9.590,00</u>
RESERVA FACULTATIVA	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>1.951,00</u>
RESERVA DE CAPITAL	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>3.922,00</u>
RESERVA POR VALUACIÓN	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>3.138.451,00</u>
UTILIDAD ACUMULADA	
Saldo a Enero 1 del 2013	124.262,00
Transferencia a Reserva Legal	<2.225,00>
Pérdida Presente Ejercicio	<49.657,00>
Ajuste	<1,00>
Saldo a 31 Dic./2013	<u>72.379,00</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Capital Social	28.000,00
Reserva Legal	9.590,00
Reserva de Capital	3.922,00
Reserva por valuación	3.138.451,00
Reserva Facultativa	1.951,00
Utilidad Ejercicios anteriores	124.262,00
Utilidad (Pérdida) presente Ejercicio	<49.657,00>
Transferencia a Reserva Legal	<2.225,00>
Ajuste	<1,00>
Saldo a Dic. 31/2013	<u>3.254.293,00</u>

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año Terminado al 31 de Diciembre del 2013
En US dólares

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Pérdida Neta del Ejercicio	<u><49.657,00></u>
----------------------------	--------------------------

OTRAS ADICIONES (ORIGENES DE EFECTIVO)

Activos Financieros	210.007,00
Incremento Cuentas Incobrables	3.896,00
Incremento Cuentas por Pagar Benef. Soc. Trabajadores	121.963,00
Disminución Cuentas por Cobrar clientes	31.471,00
Incremento Depreciación	194.247,00
Disminución otras Cuentas por Cobrar	14.515,00
Disminución Activos Intangibles	6.331,00
Total de Adiciones (Orígenes de Efectivo)	<u><u>532.773,00</u></u>

SUBSTRACCIONES (APLICACIONES DE EFECTIVO)

Otros Pagos Anticipados	<18.423,00>
Disminuciones de Obligaciones Bancarias	<120.000,00>
Incremento Activos Fijos	<160.707,00>
Incremento Activos No Corrientes	<377.411,00>
Otras Obligaciones Corrientes	<25.914,00>
Incremento Impuesto Renta	<106,00>
Otros Activos Corrientes	<2.280,00>
Total de Substracciones (Aplicaciones de Efectivo)	<u><u><704.841,00></u></u>

Flujo Neto proveniente de Operaciones	<172.068,00>
---------------------------------------	--------------

Efectivo al inicio del año 2013	292.047,00
Efectivo al final del año 2013	<u><u>119.979,00</u></u>