

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 2016 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 2016 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, 24 de febrero del 2017


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 2016
 En US Dólares

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalentes al efectivo	776,713.00
Cuentas por cobrar clientes no relacionados (Nota #4)	444,249.00
Activos Financieros (Nota #5)	433,485.00
Otras cuentas por cobrar	139,327.00
(-) Provisión cuentas incobrables	<18,365.00>
Servicios y otros pagos anticipados	30,195.00
Activos por impuestos corrientes (Nota #6)	71,733.00
Otros Activos Corrientes	18,952.00
Total Activo Corriente	<u>1,896,289.00</u>
ACTIVO NO CORRIENTE (Nota #7)	
Propiedades, planta y equipo	
Terrenos	1,737,876.00
Edificios	2,861,912.00
Instalaciones	577,430.00
Muebles y enseres	206,343.00
Vehículos	78,118.00
Equipos electrónicos	201,422.00
Propiedades de inversión	29,697.00
	<u>5,692,798.00</u>
(-) Depreciación acumulada	<2,310,667.00>
	<u>3,382,131.00</u>
ACTIVO INTANGIBLE	
(-) Amortización acumulada de activos intangible	<4,540.00>
	<u>29,167.00</u>
Otros Activos No Corrientes	282,166.00
Total Activos No Corrientes	<u>3,693,464.00</u>
Total Activos	<u>5,589,753.00</u>
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas y documentos por pagar (Nota #8)	250,196.00
Otras obligaciones corrientes (Nota #9)	312,661.00
Total Pasivo Corriente	<u>562,857.00</u>
PASIVO NO CORRIENTE	
Provisiones por beneficios a empleados (Nota #10)	1,375,926.00
Total Pasivo	<u>1,938,783.00</u>
PATRIMONIO	
Capital	28,000.00
Reserva Legal (Nota #11)	18,096.00
Reservas Facultativa y Estatutaria	1,951.00
Resultados acumulados	233,983.00
Reserva de capital	3,922.00
Reserva por valuación	3,275,567.00
Superavit - Activos Financieros	14,178.00
Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio	75,273.00
Total Patrimonio	<u>3,650,970.00</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>5,589,753.00</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 2016

En US Dólares

INGRESOS

Prestación de servicios	4,705,230.00
Otros ingresos	113,718.00
Total Ingresos	<u>4,818,948.00</u>
Costos servicios	<3,006,178,00>
Utilidad Bruta	<u>1,812,770.00</u>

GASTOS

De Ventas

Honorarios Profesionales	44,796.00
Publicidad	473.00
Financieros	62,884.00
Otros Gastos	13,616.00
Total Gastos de Ventas	<u>121,769.00</u>

De Administración

Sueldos y salarios	510,932.00
Aportes I.E.S.S.	62,148.00
Beneficios Sociales	128,892.00
Mantenimiento y reparaciones	109,388.00
Agua, luz, telecomunicaciones	16,791.00
Combustibles y lubricantes	5,991.00
Otros Gastos	275,248.00
Depreciaciones	149,065.00
Suministros y materiales	22,856.00
Provisiones	234,357.00

Total Gastos de Administración 1,515,668.00

Total Gastos 1,637,437.00

Utilidad antes reparto e Imp. Renta 175,333.00

(-) 15% Particip. Util. Trabajadores (Nota #2) <26,300,00>

Utilidad antes Impuesto Renta 149,033.00

(+) Gastos No Deducibles 186,242.00

335,275.00

(-) 22% Impuesto Renta Cía. (Nota #3) <73,760,00>

261,515.00

(-) Gastos No Deducibles <186,242,00>

75,273.00

Utilidad Presente Ejercicio

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda.
ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
Al 31 de Diciembre del 2016
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>18,096.00</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 de año	3,141,907.00
Ajuste del ejercicio	<u>147,838.00</u>
Saldo a Dic. 31/2016	<u>3,289,745.00</u>
UTILIDAD ACUMULADA	
Saldo a Enero 1 del 2016	335,694.00
Utilidad del ejercicio	75,273.00
Distribución Utilidades	<u><101,711,00></u>
Sado a Dic. 31/2016	<u>309,256.00</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Capital Social	28,000.00
Reserva Legal	18,096.00
Reserva de Capital	3,922.00
Reserva por valuación	3,289,745.00
Reserva Facultativa	1,951.00
Utilidad Ejercicios anteriores	335,694.00
Utilidad presente Ejercicio	75,273.00
(-) Distribución Utilidades	<u><101,711,00></u>
Sado a Dic. 31/2016	<u>3,650,970.00</u>

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Año Terminado al 31 de Diciembre del 2016

En US dólares

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Utilidad Neta del Ejercicio	<u>75,273.00</u>
-----------------------------	------------------

OTRAS ADICIONES (ORIGENES DE EFECTIVO)

Disminución Impuesto Corrientes	1,664.00
Incremento Cuentas por Pagar Benef. Soc. Trabajadores	195,750.00
Disminución otros activos no corrientes	93,720.00
Incremento Depreciación	142,134.00
Incremento Pasivos Corrientes	95,113.00
Variación Patrimonio	51,811.00
Disminución otros activos corrientes	14,032.00
Total de Adiciones (Orígenes de Efectivo)	<u>669,497.00</u>

SUBSTRACCIONES (APLICACIONES DE EFECTIVO)

Incremento otras cuentas por cobrar	<117,153,00>
Otros Pagos Anticipados	<49,702,00>
Incremento activos no corrientes	<20,211,00>
Incremento Activos Fijos	<25,476,00>
Incremento cuentas por cobrar clientes	<117,779,00>
Incrementos activos financieros	<433,485,00>
Incremento activos intangibles	<2,727,0,0>
Total de Substracciones (Aplicaciones de Efectivo)	<u><766,533,00></u>

Flujo Neto proveniente de Operaciones	<97,036,00>
---------------------------------------	-------------

Efectivo al inicio del año 2016	<u>873,749.00</u>
--	-------------------

Efectivo al final del año 2016	<u>776,713.00</u>
---------------------------------------	-------------------