

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

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

EJERCICIO FINANCIERO DEL 2017

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INMOCALMOSA INMOBILIARIA CALDERON MORALES C. LTDA.

EJERCICIO FINANCIERO DEL 2017

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 - 12

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 2017 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 2017 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, 06 de febrero del 2018


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

INMOBILMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (NOTA #1)
Al 31 de Diciembre del 2017
En US Dólares

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalentes al efectivo	757,410.00
Cuentas por cobrar clientes no relacionados (Nota #4)	41,046.00
Activos financieros (Nota #5)	646,751.00
Otras cuentas por cobrar	229,286.00
(-) Provisión cuentas incobrables	<3,120.00>
Servicios y otros pagos anticipados	9,777.00
Activos por impuestos corrientes (Nota #6)	89,268.00
Otros Activos Corrientes	106,516.00
Total Activo Corriente	2,247,104.00

ACTIVO NO CORRIENTE (Nota #7)

Propiedades, planta y equipo

Terrenos	1,737,876.00
Edificios	2,861,912.00
Instalaciones	572,430.00
Muebles y enseres	220,451.00
Vehículos	78,118.00
Equipos electrónicos	208,381.00
Propiedades de inversión	29,697.00

	5,719,907.00
(-) Depreciación acumulada	<2,434,910.00>
	3,258,997.00

ACTIVO INTANGIBLE

(-) Amortización acumulada de activos intangible	<3,962.00>
--	------------

	29,045.00
Otros Activos No Corrientes	276,523.00
Total Activos No Corrientes	3,513,265.00
Total Activos	5,760,369.00

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas y documentos por pagar (Nota #8)	637,857.00
Otras obligaciones corrientes (Nota #9)	247,083.00
Total Pasivo Corriente	884,890.00

PASIVO NO CORRIENTE

Provisiones por beneficios a empleados (Nota #10)	1,486,788.00
Total Pasivo	2,371,678.00

PATRIMONIO

Capital	28,000.00
Reserva Legal (Nota #11)	18,096.00
Reservas Facultativa y Estatutaria	1,951.00
Reserva de capital	3,922.00
Reserva por valuación	1,248,913.00
Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio	87,809.00
Total Patrimonio	3,388,691.00
Total Pasivo y Patrimonio	5,760,369.00

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 2017
En US Dólares

INGRESOS

Prestación de servicios	5.286.067,00
Otros ingresos	23.428,00
Total Ingresos	5.309.495,00
Costos servicios	<3.539.084,00>
Utilidad Bruta	1.770.411,00

GASTOS

De Ventas

Honorarios Profesionales	35.983,00
Publicidad	9.647,00
Financieros	42.961,00
Otros Gastos	85.759,00
Total Gastos de Ventas	174.350,00

De Administración

Sueldos y salarios	575.888,00
Aportes I.E.S.S.	69.892,00
Beneficios Sociales	136.274,00
Mantenimiento y reparaciones	128.107,00
Agua, luz, telecomunicaciones	12.325,00
Combustibles y lubricantes	2.328,00
Otros Gastos	143.424,00
Depreciaciones	144.172,00
Suministros y materiales	29.290,00
Provisiones	148.634,00
Total Gastos de Administración	1.390.334,00
Total Gastos	1.564.684,00
Utilidad antes reparto e Imp. Renta	205.727,00
(-) 15% Particip. Util. Trabajadores (Nota #2)	<30.860,00>
Utilidad antes Impuesto Renta	174.867,00
(+) Gastos No Deducibles	220.852,00
	395.719,00
(-) 22% Impuesto Renta Cía. (Nota #3)	<87.058,00>
	308.661,00
(-) Gastos No Deducibles	<220.852,00>
Utilidad Presente Ejercicio	87.809,00

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda.
ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
A 31 de Diciembre del 2017
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	3.289.745,00
Ajuste del ejercicio	<40.832,00>
Saldo a Dic. 31/2017	<u>3.248.913,00</u>
UTILIDAD ACUMULADA	
Saldo a Enero 1 del 2017	309.256,00
Utilidad del ejercicio	87.809,00
Distribución Utilidades	<309.256,00>
Saldo a Dic. 31/2017	<u>87.809,00</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Capital Social	28.000,00
Reserva Legal	18.096,00
Reserva de Capital	3.922,00
Reserva por valuación	3.248.913,00
Reserva Facultativa	1.951,00
Utilidad Ejercicios anteriores	410.967,00
Utilidad presente Ejercicio	87.809,00
(-) Distribución Utilidades	<410.967,00>
Saldo a Dic. 31/2017	<u>3.388.691,00</u>

INMOCAUMOSA, Inmobiliaria Calderon Morales C. Ltda.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año Terminado al 31 de Diciembre del 2017
En US dólares

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Utilidad Neta del Ejercicio	87.809,00
-----------------------------	-----------

OTRAS ADICIONES (ORIGENES DE EFECTIVO)

Cuentas por cobrar clientes	39.203,00
Provisión beneficios empleados	110.862,00
Servicios y otros pagos anticipados	20.418,00
Incremento depreciaciones	144.243,00
Incremento amortización activos intangibles	1.422,00
Disminución otros activos no corrientes	55.643,00
Cuentas y documentos por pagar	387611
Total de Adiciones (Orígenes de Efectivo)	841.211,00

SÚSTRACCIONES (APLICACIONES DE EFECTIVO)

Incremento otras cuentas por cobrar	<89.959,00>
Provisión cuentas incobrables	<15.245,00>
Incremento activos corrientes	<87.564,00>
Incremento Activos Fijos	<21.109,00>
Incrementos activos financieros	<213.306,00>
Incremento activos por	<17.535,00>
Variación Patrimonio	<350.088,00>
Otras obligaciones corrientes	<65.578,00>
Total de Sustracciones (Aplicaciones de Efectivo)	860.384,00

Flujo Neto proveniente de Operaciones	<19.173,00>
---------------------------------------	-------------

Efectivo al inicio del año 2017	776.713,00
Efectivo al final del año 2017	757.540,00

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2017

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 en que 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 2017, fueron preparados de acuerdo con 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.

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda.

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.

FORCENTAJES DEPRECIACIÓN ANUAL.	
ACTIVOS	
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 2013 equivale al 22% sobre las utilidades a distribuirse. Su estructura es la siguiente:

IMPUESTO A LA RENTA

A Diciembre 31 del 2017

En US Dólares

Rubros	Monto
Utilidad antes reparto e Imp. Renta	205.727,00
(-) 15% Participación Utilidad Trabajadores	<30.860,00>
Utilidad antes Imp. Renta	174.867,00
(+) Gastos no deducibles	220.852,00
	395.719,00
(-) 22% Imp. Renta	<87.058,00>
	308.661,00
(-) Gastos no deducibles	<220.852,00>
Utilidad Presente Ejercicio	87.809,00

INMOCAIMOSA, Inmobiliaria Calderón Murales C. Ltda.

NOTA #4: CUENTAS POR COBRAR

Registra los valores pendientes de recuperación a Dic. 31/2017; por servicios educativos prestados a sus clientes (Alumnos Inicial, Básico; y, Bachillerato), por un monto de \$411.046.- US Dólares.

La Compañía al cierre del Ejercicio Financiero del 2017, registra una reserva para cuentas incobrables por un monto de \$3.120.- US Dólares, equivalentes al 0,76% de las Cuentas por Cobrar.

NOTA #5: ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía al cierre del Ejercicio Financiero a Dic. 31/2017; registra inversiones en instituciones financieras locales por un monto de \$646.791.- US Dólares; cuya estructura se muestra a continuación:

ACTIVOS FINANCIEROS

A Diciembre 31 del 2017

En US Dólares

Rubros	Monto
1.- A valor razonable	102.053,00
2.- Manténidos hasta vencimiento	544.738,00
Total	<u>646.791,00</u>

NOTA #6: IMPUESTOS CORRIENTES

Registra valores por \$89.268.- US Dólares a Dic. 31/2017; por concepto de crédito tributario en los rubros que se muestran a continuación:

IMPUESTOS CORRIENTES

A Diciembre 31 del 2017

En US Dólares

Rubros	Monto
Retención Fuente	81.400,00
Crédito IVA	7.868,00
Total	<u>89.268,00</u>

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda.**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 2017 es como sigue:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**A Diciembre 31 del 2017****En US Dólares**

Activos	Saldo a Dic. 31/2016	Aumentos (Disminuciones)	Saldo a Dic. 31/2016
1.- Terrenos	1.737.876,00	--	1.737.876,00
2.- Edificios	2.861.912,00	--	2.861.912,00
3.- Propiedades de inversión	29.697,00	--	29.697,00
4.- Instalaciones	577.430,00	--	577.430,00
5.- Muebles y Enseres	206.343,00	14.148,00	220.491,00
6.- Vehículos	78.118,00	--	78.118,00
7.- Equipos Electrónicos	201.422,00	6.961,00	208.383,00
	5.692.798,00	21.109,00	5.713.907,00
(-) Depreciación Acumulada	<2.310.667,00>	<144.243,00>	<2.454.910,00>
TOTALES	3.382.131,00	<123.134,00>	3.258.997,00

NOTA #8: CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo mostrado en esta cuenta por un monto de \$637.807.- US Dólares, lo estructuran las obligaciones que mantiene la compañía con sus acreedores. Su distribución a Dic. 31/2017; es como sigue:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**Al 31 de Diciembre del 2017****En US Dólares**

Cuentas por Pagar	Monto
Proveedores Locales	36.859,00
Anticipos de clientes	225.352,00
Obligaciones tributarias	122.843,00
Beneficios Sociales	252.753,00
Total	637.807,00

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda.

NOTA #9: OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Registra las obligaciones de la Compañía por Impuesto diferido y otras obligaciones que mantiene la compañía con terceros. Su monto de \$247.083.- a Diciembre 31 del 2017. Se distribuye como sigue:

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

A Diciembre 31 del 2017

En US Dólares

Acreedores	Monto
Impuesto Diferido	37.700,00
Otras Obligaciones	<u>209.383,00</u>
Total	<u>247.083,00</u>

NOTA #10: PROVISIÓN BENEFICIOS EMPLEADOS – NO CORRIENTE

El saldo mostrado en esta cuenta por un monto de \$1.486.788.- 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. 31/2016; es como sigue:

PROVISIÓN BENEFICIOS EMPLEADOS – NO CORRIENTE

A Diciembre 31 del 2017

En US Dólares

Rubros	Monto
Jubilación Patronal	1.216.443,00
Desahucio	<u>270.345,00</u>
Total	<u>1.486.788,00</u>

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales C. Ltda.

NOTA #11: 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 2017, la Compañía no incremento la reserva por ser mayor al 20% del Capital Suscrito.

EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de este informe, la Compañía esta desarrollando sus actividades comerciales con normalidad; sujeta como todas las compañía 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.