

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.

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 - 9

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de INMOBILIARIA CHARMALU S.A.

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA CHARMALU S.A., 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 INMOBILIARIA CHARMALU S.A., 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, 14 de marzo del 2018


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

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (NOTA #1)
Al 31 de Diciembre del 2017
En US Dólares

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalentes al efectivo	818,00
Cuentas por cobrar	1.160,00
Total Activo Corriente	<u>1.978,00</u>

ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedades, planta y equipo (Nota #3)

Terrenos	17136
Vehículos	31.777,00
Edificios	826.498,00
	<u>875.411,00</u>
(-) Depreciación acumulada	<89.429,00>
Total Activo No Corriente	<u>785.982,00</u>
Total Activos	<u>787.960,00</u>

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas y documentos por pagar	650,00
Otras obligaciones corrientes	291.442,00
Total Pasivo Corriente	<u>292.092,00</u>

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por Pagar Accionistas (Nota # 4)	182.122,00
Total Pasivo No Corriente	<u>182.122,00</u>

TOTAL PASIVOS

474.214,00

PATRIMONIO

Capital	800,00
Utilidades acumuladas	
Reserva Legal (Nota #5)	400,00
Reserva Facultativa	89.457,00
Resultados acumulados (NIIF)	202.208,00
Reserva de capital	17.501,00
Ganancia neta del ejercicio	3.380,00
Total Patrimonio	<u>313.746,00</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>787.960,00</u>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (NOTA #1)
Hasta el 31 de Diciembre del 2017
En US Dólares

INGRESOS	<u>35.640,00</u>
 GASTOS ADMINISTRATIVOS	
Impuestos y contribuciones	(3.307,00)
Agua, energía eléctrica	(1.567,00)
Mantenimiento y reparaciones	(195,00)
Depreciaciones	(18.360,00)
Seguros	(1.354,00)
Gastos varios	(3.772,00)
Honorarios	(1.300,00)
Total Gastos	<u>(29.855,00)</u>
Utilidad antes Impuesto Renta	5.785,00
(+) Gastos no deducibles	5.146,00
Utilidad antes Impuesto Renta	<u>10.439,00</u>
 (-) 22 % Impuesto a la Renta Cia.(Nota 2)	<u>2.405,00</u>
	8.526,00
(-) Gastos no deducibles	5.146,00
Ganancia Neta Ejercicio	<u><u>3.380,00</u></u>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS
Al 31 de Diciembre del 2017
En US Dólares

CAPITAL SOCIAL

Saldo al comienzo y fin de año	800,00
--------------------------------	--------

RESERVA LEGAL

Saldo al comienzo y fin de año	400,00
--------------------------------	--------

RESERVA DE CAPITAL

Saldo al comienzo y fin de año	17.502,00
--------------------------------	-----------

RESERVA FACULTATIVA

Saldo al comienzo de año	675,00
Incremento presente ejercicio	88.782,00
Saldo a Dic. 31/2017	89.457,00

UTILIDAD ACUMULADA

Saldo a Enero 1 del 2017	85.742,00
Utilidad Presente Ejercicio	3.380,00
Distribución utilidades	85.742,00
Saldo a Dic. 31/2017	

RESULTADOS ACUMULADOS (NIIF)

Saldo al comienzo y fin de año	202.208,00
--------------------------------	------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social	800,00
Reserva Legal	400,00
Reserva de capital	17.501,00
Reserva facultativa	89.457,00
Resultados acumulados (NIIF)	202.208,00
Utilidad presente Ejercicio	3.380,00
Saldo a Dic. 31/2017	313.746,00

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado al 31 de Diciembre del 2017
En US Dólares

ACTIVIDADES OPERATIVAS

Ingresos Netos	3.380,00
----------------	----------

OTRAS ADICIONES (ORÍGENES DE EFECTIVO)

Incremento Depreciaciones	18.360,00
Otras obligaciones corrientes	8.183,00
Disminución Cuentas por Cobrar	1.357,00
Cuentas y documentos por pagar	650,00
	31.930,00

SUSTRACCIONES (APLICACIONES DE EFECTIVO)

Disminución Cuentas por Pagar Accionistas	(33.113,00)
---	-------------

FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE OPERACIONES

(1.183,00)>

AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN CUENTAS EFECTIVO

	(1.183,00)
Más: Efectivo al inicio del año	2.001,00
Efectivo al final del año	818,00

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2017

Identificación de la compañía.

INMOBILIARIA CHARMALU S.A., es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 04 de agosto de 1986; con el objeto principal de administrar bienes inmuebles.

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) para (PYMES)

INGRESOS Y EGRESOS

Los ingresos generados por la compañía se originan por el cobro de los arriendos del bien inmueble. Los egresos se originan por gastos ocasionados en mantener operativo los inmuebles.

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.

ACTIVOS	PORCENTAJES DEPRECIACIÓN ANUAL
1.- Edificios	5%
2.- Vehículos	20%

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.

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: 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 2017 equivale al 22% sobre las utilidades a distribuirse.

NOTA #3: PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Las variaciones de los activos fijos registrados al costo; 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. 31/2017
1.- Terrenos	17.136,00	0,00	17.136,00
2.- Edificios	826.498,00	0,00	826.498,00
3.- Vehículos	31.777,00	0,00	31.777,00
	875.411,00	0,00	875.411,00
(-) Depreciación Acumulada	<71.069,00>	<18.360,00>	<89.429,00>
TOTALES	808.860,00	<18.360,00>	785.982,00

NOTA #4: CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS

Registra Préstamos a Accionistas por un monto \$182.122,00 US Dólares; los mismos que no tienen tiempo determinado de pago, ni ganan intereses.

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.

NOTA #5: RESERVA LEGAL

Según la Legislación Vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la Utilidad Neta del Año a una reserva legal hasta que su saldo alcance el 50% 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 por haber llegado al límite del 50% de la provisión no la incremento.

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.