INMOBILIARIA CHARMALU S.A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

EJERCICIO FINANCIERO DEL 2019

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.

EJERCICIO FINANCIERO DEL 2019

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 2019 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 2019 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 Mayo del 2020

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 2019
En US Dólares

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalentes al efectivo	582,00
Total Activo Corriente	582,00
ACTIVO NO CORRIENTE	
Propiedades, planta y equipo (Nota #3)	
Terrenos	17.136,00
Vehiculos	1.000,00
Edificios	826.498,00
	844.634,00
(-) Depreciación acumulada	-92.820,00
Total Activo No Corriente	751.814,00
Total Activos	752.396,00
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas y documentos por pagar	650,00
Cuentas por Pagar accionistas (Nota # 4)	307.268,00
Total Pasivo Corriente	307.918,00
PASIVO NO CORRIENTE	
Cuentas por Pagar	115.895,00
Total Pasivo No Corriente	115.895,00
TOTAL PASIVOS	423.813,00
PATRIMONIO	
Capital	800,00
Reserva Legal (Nota #5)	400,00
Reserva Facultativa	99.402,00
Resultados acumulados (NIIF)	202.208,00
Reserva de capital	17.500,00
Ganancia neta del ejercicio	8.273,00
Total Patrimonio	328.583,00
Total Pasivo y Patrimonio	752.396,00

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 2019
En US Dólares

INGRESOS	37.200,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
Impuestos y contribuciones	-3.295,00
Agua, energia elèctrica	-1.619,00
Mantenimiento y reparaciones	-203,00
Depreciaciones	-17.084,00
Seguros	-1.213,00
Gastos varios	-4.213,00
Honorarios	-1.300,00
Total Gastos	-28.927,00
Utilidad antes Impuesto Renta	8.273,00

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 2019
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	17.500,00
	17.500,00
RESERVA FACULTATIVA	
Saldo al comienzo de año	92.837,00
Incremento presente ejercicio	6.565,00
Saldo a Dic. 31/2019	99.402,00
UTILIDAD ACUMULADA	
Utilidad Presente Ejercicio	8.273,00
Saldo a Dic. 31/2019	8.273,00
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	17.500,00
Reserva facultativa	99.402,00
Resultados acumulados (NIIF)	202.208,00
Utilidad presente Ejercicio	8.273,00
Saldo a Dic. 31/2019	328.583,00

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado al 31 de Diciembre del 2019
En US Dólares

ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Ingresos Netos	8.273,00
OTRAS ADICIONES (ORÍGENES DE EFECTIVO)	
Incremento Depreciaciones	17.084,00
Incremento cuentas por pagar accionistas	6.154,00
Ajuste Patrimonio	1.641,00
	33.152,00
SUSTRACCIONES (APLICACIONES DE FECTIVO)	
Disminución Cuentas por Pagar	-33.113,00
	-33.113,00
FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE OPERACIONES	39,00
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN CUENTAS EFECTIVO	39,00
Más: Efectivo al inicio del año	543,00
Efectivo al final del año	**582,00**

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA CHARMALU S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2019

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 2019, 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	2%
2.- Vehículos	15%

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 2019 equivale al 25% sobre las utilidades a distribuirse.

NOTA #3: PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Las variaciones de los activos fijos registrados al costo; durante el ejercicio del 2019 es como sigue:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
A Diciembre 31 del 2019
En US Dólares

Activos	Saldo a Dic. 31/2018	Aumentos (Disminuciones)	Saldo a Dic. 31/2019
1.- Terrenos	17.136,00	0,00	17.136,00
2.- Edificios	826.498,00	0,00	826.498,00
3.- Vehículos	1.000,00	0,00	1.000,00
	844.634,00	0,00	844.634,00
(-) Depreciación Acumulada	<75.736,00>	17.084,00	<92.820,00>
TOTALES	768.898,00	<17.084,00>	751.814,00

NOTA #4: CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS

Registra Préstamos a Accionistas por un monto $307.268,00 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 2019, 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 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.