

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

EJERCICIO FINANCIERO DEL 2016

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.

EJERCICIO FINANCIERO DEL 2016

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 ROSA AMELIA C.A.

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A., 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 INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A., 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, 21 de marzo del 2017


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

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (NOTA #1)
Al 31 de Diciembre del 2016
En US Dólares

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalentes al efectivo	773.00
Cuentas por cobrar (Nota #3)	165,466.00
Total Activo Corriente	<u>166,239.00</u>

ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedades, planta y equipo (Nota #4)

Terrenos	1,101,580.00
Edificios	512,730.00
Muebles y enseres	53,184.00
	<u>1,667,494.00</u>
(-) Depreciación acumulada	<138,690.00>
Total Activo No Corriente	<u>1,528,804.00</u>
Total Activos	<u>1,695,043.00</u>

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Otras obligaciones corrientes (Nota #5)	549,533.00
Total Pasivos	<u>549,533.00</u>

PATRIMONIO

Capital	800.00
Reservas futuras capitalizaciones	144.00
Reserva Legal (Nota #6)	6,597.00
Utilidad Ejercicios Anteriores	146,909.00
Resultados Aplicación (NIIF)	940,515.00
Ganancia neta del ejercicio	50,545.00
Total Patrimonio	<u>1,145,510.00</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>1,695,043.00</u>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL (NOTA #1)
Hasta el 31 de Diciembre del 2016
En US Dólares

INGRESOS	213,649.00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
Impuestos	<9.210,00>
Agua	<187,00>
Suministros y materiales	<2.523,00>
Alicuotas	<9.750,00>
Depreciaciones	<31.779,00>
Seguros	<1.195,00>
Gastos varios	<21.260,00>
Guardianía	<17.610,00>
Honorarios	<54.068,00>
Total Gastos	<147.582,00>
Utilidad antes Impuesto Renta	66,067.00
(+) Gastos No Deducibles	4,485.00
	70,552.00
(-) 22% Impuesto Renta Cía. (Nota #2)	<15.522,00>
	55,030.00
(-) Gastos No Deducibles	<4.485,00>
Utilidad Neta Ejercicio	50,545.00

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.
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>800.00</u>
RESERVA LEGAL	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>6,597.00</u>
RESERVAS FUTURAS CAPITALIZACIONES	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>144.00</u>
RESULTADOS APLICACIÓN (NIIF)	
Saldo al comienzo y fin de año	<u>940,515.00</u>
UTILIDAD ACUMULADA	
Saldo a Enero 1 del 2016	146,909.00
Utilidad Presente Ejercicio	<u>50,545.00</u>
Saldo a Dic. 31/2016	<u>197,454.00</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Capital Social	800.00
Reserva Legal	6,597.00
Reserva Futuras Capitalizaciones	144.00
Resultados aplicación (NIIF)	940,515.00
Utilidad Ejercicios anteriores	146,909.00
Utilidad presente Ejercicio	<u>50,545.00</u>
Saldo a Dic. 31/2016	<u>1,145,510.00</u>

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado al 31 de Diciembre del 2016
En US Dólares

ACTIVIDADES OPERATIVAS

Ingresos Netos	50,545.00
----------------	-----------

OTRAS ADICIONES (ORÍGENES DE EFECTIVO)

Otras obligaciones corrientes	93,860.00
Disminución cuentas por cobrar	214,779.00
Incremento depreciaciones	32,411.00
	391,595.00

SUSTRACCIONES (APLICACIONES DE EFECTIVO)

Incremento Activos Fijos	<402,676,00>
--------------------------	--------------

FLUJO NETO DE EFECTIVO PROVENIENTE OPERACIONES

<11,081,00>

AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN CUENTAS EFECTIVO

<11,081,00>

Más: Efectivo al inicio del año	11,854.00
Efectivo al final del año	773.00

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2016

Identificación de la compañía.

INMOBILIARIA ROSA AMELIA C.A., es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 18 de octubre de 1976; con el objeto principal de administrar, adquirir y arrendar 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 2016, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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.- Muebles y Enseres	10%

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 2016 equivale al 22% sobre las utilidades a distribuirse.

NOTA #3: CUENTAS POR COBRAR

Registra los valores por créditos concedidos a clientes; y, créditos tributarios por un monto de \$165.466,00 US Dólares; como se muestra a continuación:

CUENTAS POR COBRAR	
A Diciembre 31 del 2016	
En US Dólares	
Rubros	Monto
1.- VIVENZIO	61.962,00
2.- INMOSOL	8.361,00
3.- INMOSAN	2.010,00
4.- INMARSA	12.295,00
5.- CRÉDITOS TRIBUTARIO	19.894,00
6.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR	60.944,00
TOTAL	<u>165.466,00</u>

NOTA #4: PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Las variaciones de los activos fijos registrados al costo; durante el ejercicio del 2016 es como sigue:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			
A Diciembre 31 del 2016			
En US Dólares			
	Saldo a	Aumentos	Saldo a
Activos	Dic. 31/2015	(Disminuciones)	Dic. 31/2016
1.- Terrenos	738.355,00	363.225,00	1.101.580,00
2.- Edificios	512.730,00	0,00	512.730,00
3.- Muebles y Enseres	13.733,00	39.451,00	53.184,00
	1.264.818,00	402.676,00	1.667.494,00
(-) Depreciación Acumulada	<106.279,00>	<32.411,00>	<138.690,00>
TOTALES	<u>1.158.539,00</u>	<u>370.265,00</u>	<u>1.528.804,00</u>

NOTA #5: OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Registra las obligaciones de la Compañía con la Administración Tributaria, préstamos accionistas; y, deudas con terceros por un monto de \$549.533,00.- US Dólares, a Dic. 31/2016. Su estructura es como sigue:

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES Al 31 de Diciembre del 2016 En US Dólares

Rubros	Montos
Administración Tributaria	15.521,00
Préstamos Accionistas	251.760,00
Otras Obligaciones	282.252,00
	<u>549.533,00</u>

NOTA #6: RESERVA LEGAL

Según la Legislación Vigente, la Compañía debe apropiarse 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 2016, la Compañía por haber pasado del límite del 50% de la provisión no la incremento.

EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de este informe, la Compañía está 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.