



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA DEL RÍO INMORIOSA S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA DEL RÍO INMORIOSA S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y el correspondiente estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA DEL RÍO INMORIOSA S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy un auditor independiente de INMOBILIARIA DEL RÍO INMORIOSA S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifique y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento

- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunique a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia de control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Párrafo de otros asuntos

Sin calificar mi opinión informo lo siguiente:

Los estados financieros al inicio y final del año 2016 de INMOBILIARIA DEL RÍO INMORIOSA S.A., no fueron auditados por el suscrito ni por otros profesionales. La auditoría a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 es la primera auditoría externa de la Compañía.

Informes sobre otros requisitos legales y regulatorios

De acuerdo con disposiciones tributarias, el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del año fiscal 2017, será presentado por separado cuando la Compañía disponga de los anexos tributarios para nuestra revisión. El plazo reglamentario para la presentación del informe es hasta julio del 2018, con los anexos exigidos por el SRI.

Eugenio Rodríguez Mite
ING. COM.

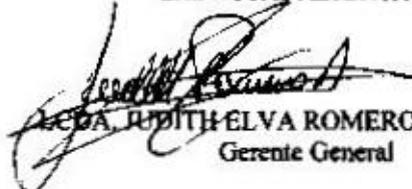
Guayaquil, 14 de Junio de 2018

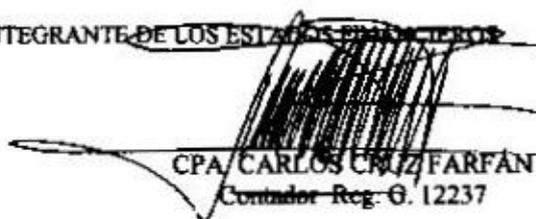
RNAE 200 RNC 10.754
Teléfono: 0999 87 85 36

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>NOTAS</u>	Al 31 de Diciembre del 2017	Al 31 de Diciembre del 2016
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	7	6.101	3.077
CUENTAS POR COBRAR	8	15.076	9.988
CRÉDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA	10	9.965	7.515
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	9	10.178	16.437
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>41.320</u>	<u>37.017</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDADES Y EQUIPOS	11	720.471	769.790
TOTAL ACTIVOS		<u>761.791</u>	<u>806.807</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
CUENTAS POR PAGAR	12	40.345	35.265
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	6	47.770	41.046
OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES	15	56.699	70.930
IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	13	1.048	2.456
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	14	13.239	7.235
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>159.101</u>	<u>156.932</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
OBLIGACIONES FINANCIERAS	15	11.465	67.913
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	6	490.041	490.041
TOTAL PASIVOS		<u>660.607</u>	<u>714.886</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
CAPITAL SOCIAL	20	57.000	57.000
RESERVA LEGAL	21	2.207	1.038
RESULTADOS ACUMULADOS	22	32.714	25.738
RESULTADO DEL PERIODO		9.263	8.145
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>101.184</u>	<u>91.921</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>761.791</u>	<u>806.807</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 CPA. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
 Gerente General


 CPA CARLOS CRUZ FARFÁN
 Contador Reg. G. 12237

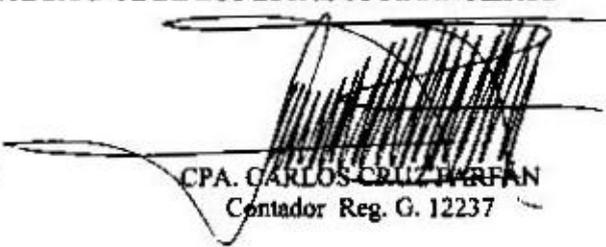
INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>NOTAS</u>	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ESTADO DE UTILIDAD O PÉRDIDA			
INGRESOS POR ARRIENDO	16	139.963	136.737
OTROS INGRESOS		<u>572</u>	<u>294</u>
TOTAL DE INGRESOS		140.535	137.031
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	17	112.137	102.328
GASTOS FINANCIEROS	17	<u>11.674</u>	<u>19.949</u>
TOTAL DE GASTOS		123.811	122.277
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		16.724	14.754
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD	18	<u>2.509</u>	<u>2.213</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		14.215	12.541
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	18	<u>4.952</u>	<u>4.397</u>
RESULTADO DEL PERIODO		9.263	8.144
OTRO RESULTADO INTEGRAL		0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u>9.263</u>	<u>8.144</u>

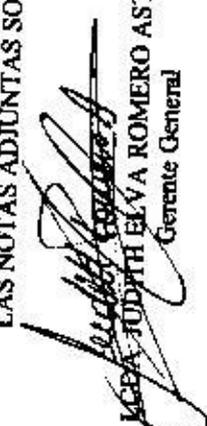
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

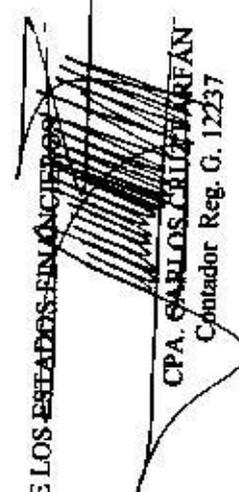

 LICDA. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
 Gerente General


 CPA. CARLOS CRUZ BARFÁN
 Contador Reg. G. 12237

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	57,000	1,838	26,157	(419)	83,776
TRANSFERENCIAS RESULTADOS 2015	0	0	(419)	419	0
RESULTADO DEL PERIODO 2016	0	0	0	8,145	8,145
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	57,000	1,838	25,738	8,145	91,921
APROBACIÓN DE RESERVA LEGAL AÑO 2016	0	1,169	(1,169)	0	0
TRANSFERENCIA DE RESULTADOS DEL 2016	0	0	8,145	(8,145)	0
RESULTADO DEL PERIODO 2017	0	0	0	9,263	9,263
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	57,000	2,207	32,714	9,263	101,184


 MORA JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
 Gerente General

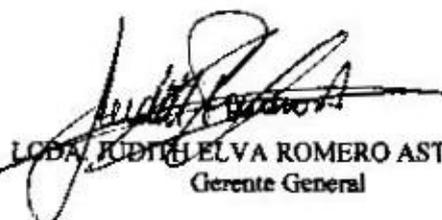

 CPA. CARLOS CRUZ BARFAN
 Contador Reg. G. 12237

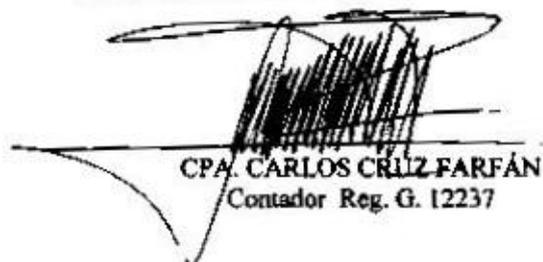
LAS NOTAS ADIUNTAS SON PARTES INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA DEL RIO INMORIOSA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>Ejercicio</u> <u>2017</u>	<u>Ejercicio</u> <u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	127.592	132.502
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(37.263)	(35.732)
INTERESES PAGADOS	(11.674)	(19.949)
IMPUESTO A LA RENTA	(4.952)	(4.397)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>73.703</u>	<u>72.424</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN		
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
PAGOS DE PRÉSTAMOS	<u>(70.679)</u>	<u>(70.272)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(70.679)</u>	<u>(70.272)</u>
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:		
VARIACION NETA DURANTE EL AÑO	3.024	2.152
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>3.077</u>	<u>925</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO (NOTA 7)	<u>6.101</u>	<u>3.077</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Lcda. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
 Gerente General

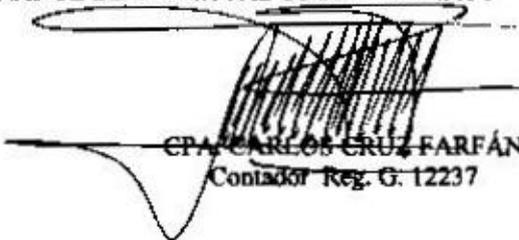

CPA. CARLOS CRUZ FARFÁN
 Contador Reg. G. 12237

INMOBILIARIA DEL RIO INMORJOSA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (continuación)
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Ejercicio <u>2017</u>	Ejercicio <u>2016</u>
RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL PERIODO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
RESULTADO DEL PERIODO	9.263	8.144
AJUSTES A LOS INGRESOS, GASTOS Y/O COSTOS QUE NO GENERAN ENTRADAS O DESEMBOLSO DE EFECTIVO Y PROVISIONES		
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS	49.319	49.169
GASTOS DE AMORTIZACIÓN	6.429	0
PROVISIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES DEL AÑO	156	103
BAJA DE CARTERA	5.080	0
PROVISIÓN DEL 15% DE PARTICIPACION A TRABAJADORES	2.509	2.213
PROVISIÓN DE BENEFICIOS SOCIALES	7.960	5.022
SUBTOTAL ANTES DE CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	71.453	56.507
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
AUMENTO EN CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES	(10.493)	(2.495)
AUMENTO EN OTROS ACTIVOS	(2.450)	(2.035)
AUMENTO DE PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR	11.804	14.844
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	(1.409)	2.457
DISMINUCION EN BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	(4.465)	(4.998)
SUBTOTAL DECAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(7.013)	7.773
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	73.703	72.424

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 Lcda. JUDITH ELVA ROMERO ASTUDILLO
 Gerente General


 CPA CARLOS CRUZ FARFÁN
 Contador Reg. G. 12237