

**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**  
RUC No. 1702438209001

---

Quito, 26 de mayo del 2014

Ingeniero  
Rodrigo Alejandro García  
**GERENTE GENERAL DE “INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A.**  
Presente.-

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines legales pertinentes, me permito presentar el Informe Final de Auditoría Externa practicada a las operaciones Administrativas y Financieras de la **“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A.**, por el período comprendido, entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2013.

Atentamente,



**Dr. Homero Zurita Zurita**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**Reg. De Auditores Externos SC-RNAE-360**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PRACTICADA A  
LAS OPERACIONES ADMINISTRATIVAS Y FINANCIERAS  
DE “INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A  
EJERCICIO ECONÓMICO 2013**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA  
“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A**

He auditado los Estados Financieros adjuntos de la “**INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX**” S.A., que comprende: El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes Estados: de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Socios y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el Resumen de Políticas Contables Significativas y Notas Explicativas.

**RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

La Administración de la Inmobiliaria, es responsables de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: el Diseño, Implementación y Mantenimiento de Controles Internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan distorsiones importantes por fraude o error de carácter significativo, la selección y aplicación de políticas contables apropiadas, y la determinación de estimaciones contables razonables para la Entidad.

**RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos, basados en Normas y Procedimientos de Auditoría.

El proceso de Auditoría se efectuó de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento “NIAAs”, las cuales exigen que se cumplan con requerimientos éticos, que se planifique y se obtenga los soportes necesarios para tener la certeza razonable de que los Estados Financieros no contengan exposiciones erradas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto 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 entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.

Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

### **OPINIÓN**

En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de la **“INMOBILIARIA GARCÍA ROMOLEROUX” S.A.** al 31 de diciembre del 2013 y los Resultados de sus Operaciones, los Cambios en el Patrimonio y sus Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

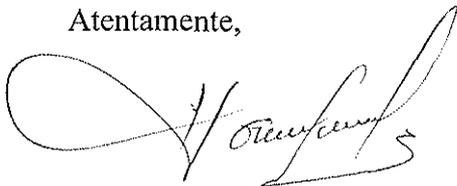
### **ASUNTO DE ÉNFASIS**

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- La empresa realizó la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs para PYMES a partir del año 2012, con todos los parámetros existentes para el efecto, los Balances auditados en el año 2013 han ido ajustando conforme a las NIIFs para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2013.
- Las cifras se presentan con fines comparativos, ajustados de acuerdo a las NIIF, por los ejercicios 2012 y 2013, estas provienen de los estados financieros correspondientes al periodo auditado y preparadas de acuerdo a las Normas Contables vigentes a la fecha.

Quito, 26 de mayo del 2014

Atentamente,



**Dr. Homero Zurita Zurita**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**Reg. De Auditores Externos SC-RNAE-360**

**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**  
RUC No. 1702438209001

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	NOTAS	2.012	2.013	% DE EVOLUCIÓN
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.397.467,36</b>	<b>676.461,74</b>	<b>-71,78%</b>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	19,00	17.151,91	90173,21%
Clientes	5	287.481,47	544.709,28	89,48%
Proyecto en Curso	6	2.109.966,89	114.600,55	-94,57%
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>2.841,96</b>	<b>2.841,96</b>	<b>0,00%</b>
Equipo de Computación	7	2.841,96	2.841,96	0,00%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>2.400.309,32</u></b>	<b><u>679.303,70</u></b>	<b>-71,70%</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>117.521,42</b>	<b>82.146,29</b>	<b>-30,10%</b>
Cuentas y Documentos por Pagar	8	41.119,25	62.046,38	50,89%
Otras Cuentas y Documentos por Pagar		25.000,00	0,00	-100,00%
Impuestos Por Pagar	9	24.656,06	2.118,79	-91,41%
Beneficios Sociales por Pagar	10	8.129,32	16.917,91	108,11%
Obligaciones con Inst. Financieras		18.616,79	0,00	-100,00%
Otros Pasivos Corrientes	11	0,00	1.063,21	100,00%
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.113.642,18</b>	<b>588.707,25</b>	<b>-72,15%</b>
Cuentas y Documentos por Pagar	12	185.000,00	378.707,25	104,71%
Instituciones Financieras		155.211,36	0,00	-100,00%
Otras Cuentas y Documentos Por Pagar		1.453.311,60	0,00	-100,00%
Cuentas por Pagar		267.632,37	0,00	-100,00%
Anticipo Clientes	13	0,00	210.000,00	100,00%
Impuestos Diferidos		52.486,85	0,00	-100,00%
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>2.231.163,60</u></b>	<b><u>670.853,54</u></b>	<b>-69,93%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	14	169.145,72	8.450,16	-95,00%
Resul. Acum. Aplic. NIIF	15	2.000,00	2.000,00	0,00%
Aport. Futuras Capitalizaciones	16	166.208,38	166.208,38	0,00%
Resultado del Ejercicio	16	937,34	937,34	0,00%
Resultado del Ejercicio	17	0,00	-160.695,56	100,00%
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>2.400.309,32</u></b>	<b><u>679.303,70</u></b>	<b>-71,70%</b>

GERENTE

CONTADOR

**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**  
RUC No. 1702438209001

---

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

<b>INGRESOS</b>		<b>2.249.336,82</b>
Promesa de Compra y Venta	2.196.711,60	
Ingresos Operacionales	138,37	
Otros Ingresos	<u>52.486,85</u>	
<b>COSTOS Y GASTOS</b>		<b>2.410.032,38</b>
<b>COSTOS</b>	<b>2.162.133,13</b>	
Costo Edificio Belona	2.143.238,98	
Costos Operaciones	18.894,15	
<b>GASTOS</b>	<b>247.899,25</b>	
Gastos de Administración	177.251,60	
Gastos Financieros	26.949,36	
Gastos no Deducibles	43.698,29	
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b><u>- 160.695,56</u></b>

**GERENTE**

**CONTADOR**

**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**  
RUC No. 1702438209001

---

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

<b>PATRIMONIO</b>	<b>SALDO AL 31/12/2012</b>	<b>AUMENTOS</b>	<b>DISMINU CIONES</b>	<b>SALDO AL 31/12/11</b>
Capital Social	2.000,00	0,00	0,00	2.000,00
Resul. Acum. Aplic. NIIF	166.208,38	0,00	0,00	166.208,38
Aport. Futuras Capitalizaciones	937,34	0,00	0,00	937,34
Resultado del Ejercicio	0,00	0,00	160.695,56	-160.695,56
	<u>169.145,72</u>	<u>0,00</u>	<u>160.695,56</u>	<u>8.450,16</u>

**GERENTE**

**CONTADOR**

**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**  
RUC No. 1702438209001

---

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (Método Indirecto)**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

Pérdida del Ejercicio Actual	-160.695,56
+ Valores que no existen desembolsos ( Depre, Amorti, Provis.)	<u>0,00</u>
<b>FLUJO NETO DE UTILIDADES</b>	<b>-160.695,56</b>
- Incremento del Activo Corriente	257.227,81
+ Disminución del Activo Corriente	1.995.366,34
+ Incremento del Pasivo Corriente	30.778,93
- Disminución del Pasivo Corriente	<u>66.154,06</u>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>1.542.067,84</b>
- Incremento del Activo Diferido	0,00
+ Disminución del Activo Diferido	0,00
+ Incremento del Pasivo Largo Plazo	403.707,25
- Disminución del Pasivo Largo Plazo	<u>1.773.430,82</u>
<b>CAJA NETA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>172.344,27</b>
+/- Flujo de Caja de Actividades de Financiamiento	0,00
- Incremento de Inversiones Temporales	0,00
+ Disminución de Inversiones Temporales	0,00
+ Incremento de Crédito Bancario Corto y Largo Plazo	0,00
- Disminución de Crédito Bancario Corto y Largo Plazo	<u>155.211,36</u>
<b>CAJA NETA CON FINANCIAMIENTO AJENO</b>	<b>17.132,91</b>
+ Incremento del capital	0,00
+ Incremento de Reservas	0,00
+ Incremento de Resultados	0,00
- Disminución de capital	0,00
- Disminución de Reservas	0,00
- Disminución de Resultados	<u>0,00</u>
<b>CAJA CON FINANCIAMIENTO PROPIO</b>	<b>17.132,91</b>
+/- Flujo de Caja de Actividades de Inversión	0,00
+ Disminución de Activo Fijo	0,00
- Incremento de Activo Fijo	<u>0,00</u>
<b>INCREMENTO DE CAJA</b>	<b>17.132,91</b>
<b>CONTROL</b>	
Caja final del Ejercicio	17.151,91
- Caja inicio de Ejercicio	<u>19,00</u>
<b>INCREMENTO DE CAJA</b>	<b>17.132,91</b>

**GERENTE**

**CONTADOR**