



ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ
grasales@cobena.com

Calle 101 y Laguna, Edificio Torre Arco, Montecristo Oficina 113
Teléfono (02) 41 2316976, Celular 0994561369
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de:

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Estados Financieros Auditados

He auditado los estados financieros de INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A., (la empresa) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016, el Estado de Resultado, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el período que terminó en esa fecha así como las políticas importantes de contabilidad y la presentación general de tales Estados Financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación de Estados Financieros que estén libres de diferencias significativas, ya sea debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en mi auditoría. Realicé revisiones de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumpla con los requisitos éticos pertinentes, de planeación y desempeño de la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica ejecutar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones de los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de diferencias materiales en los Estados Financieros, debido a fraude o error. Al hacer estas evaluaciones de riesgo, considero el control interno pertinente a la preparación y presentación de los Estados Financieros en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la empresa. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados, la razonabilidad de las estimaciones contables, así como la presentación en conjunto, de los Estados Financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión.



ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ
grasales@cobena.com

Chile 203 y Lugo. Edificio Torre Azul, Montecristo Oficina 213
Teléfono (091-4) 2516276. Celular 0995302659
Guayaquil-Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de:

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de Inmobiliaria López-Rabascall Ilorabsa S.A. al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones, el cambio en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Asuntos que requieren énfasis

A la fecha de emisión de este Informe, verificamos que la empresa cumplió con establecer las políticas, procedimientos y mecanismos, así como con la designación del Oficial de Cumplimiento y los reportes mensuales a la "Unidad de Análisis Financiero y Económico" (UAFE), según lo que dispone la "Ley de Prevención, detección y erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos" en todo lo aplicable a las empresas que se dedican habitualmente a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.

La empresa no declaró utilidades gravables por el ejercicio 2015 para efectos de la "Ley de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana" (expedida con motivo del Terremoto del 16-Abril-2016), que estableció una contribución del 3% sobre dichas utilidades.

Otros

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y Accionistas de INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías y al Servicio de Rentas Internas del Ecuador en cumplimiento de normas legales vigentes. Este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la empresa por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2016, se emite por separado.

Guayaquil, 5 de abril del 2017.

Ing. Com. Gina Rosales Enriquez

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC.RNAE.323

No. de Licencia Profesional: 22.045 (CCG)

RUC Auditor: 0905302659001

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.**Estado de Situación Financiera**

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en U.S. Dólares)

Activo	Notas	31/dic/2016	31/dic/2015
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(5)	7.701	5.003
Cuentas y Documentos por Cobrar	(6)	143.528	5.000
Activos por Impuestos Corrientes		-	320
Total Activos Corrientes		151.229	10.323
Activos No Corrientes			
Propiedad, Planta y Equipos (neto)	(7)	1.206.048	1.269.524
Total Activos No Corrientes		1.206.048	1.269.524
Total Activo		1.357.277	1.279.847
Pasivo			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	(8)	1.280.770	1.276.770
Otras Obligaciones Corrientes	(9)	2.404	144
Total Pasivos Corrientes		1.283.174	1.276.914
Total Pasivos		1.283.174	1.276.914
Patrimonio			
Capital Social	(10)	5.000	5.000
Resultados Acumulados		(2.067)	(122)
Resultado del Ejercicio		71.169	(1.945)
Total Patrimonio		74.102	2.933
Total Pasivos y Patrimonio		1.357.277	1.279.847



Juan López Cazón
Gerente General



Lourdes Díaz Ortega
Contador General

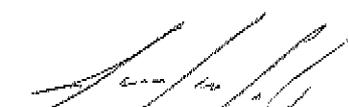
Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.**Estado de Resultados Integrales**

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31/dic/2016</u>	<u>31/dic/2015</u>
<u>Ingresos Netos</u>	(11)		
Arriendos		164.000	4.000
Total Ingresos		164.000	4.000
<u>Gastos de Operación</u>	(12)		
(-) Gastos de Administración		(75.243)	(6.133)
Total Gastos de Operación		(75.243)	(6.133)
(+) Otros Ingresos	(13)	2.517	212
(-) Otros Egresos	(14)	(31)	(24)
Utilidad del Ejercicio		91.243	(1.945)
(-) Participación Trabajadores		-	-
(-) Impuesto a la Renta causado.		(20.073)	-
Resultados del Ejercicio		71.169	(1.945)



Juan López Cazón
Gerente General



Lourdes Díaz-Ortega
Contador General

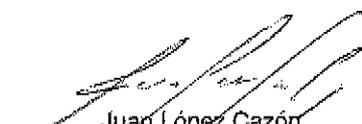
Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31/dic/2016</u>	<u>31/dic/2015</u>
<u>Capital Social</u>	(10)		
Saldo Inicial y Final		5.000	5.000
		5.000	5.000
<u>Resultados Acumulados</u>			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores		(122)	-
Utilidad Neta del ejercicio anterior		(1.945)	(122)
Subtotal Resultados Acumulados		(2.067)	(122)
<u>Resultados del Ejercicio</u>			
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		91.243	(1.945)
(-) Impuesto a la Renta		(20.073)	-
		71.169	(1.945)
<u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u>		74.102	2.933



Juan López Cazón
Gerente General



Lourdes Díaz Ortega
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31/dic/2016</u>	<u>31/dic/2015</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de Operación</u>		
Cobros procedentes de arriendo de propiedades.	25.472	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(7.798)	(1.945)
Impuesto a las ganancias pagados	(20.073)	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	5.097	(176)
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	2.698	(2.121)
<u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	-	(146.939)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	-
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-	(146.939)
<u>Flujos de efectivo de actividades de Financiación</u>		
Obligaciones con Instituciones Financieras	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	147.800
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Financiación	-	147.800
Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	2.698	(1.260)
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	5.003	6.263
<i>Efectivo y equivalente del Efectivo al final del período</i>	<i>7.701</i>	<i>5.003</i>


Juan López Cazón
Gerente General


Lourdes Díaz Ortega
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCAL ILORABSA S.A.
Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación
Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31/dic/2016</u>	<u>31/dic/2015</u>
<u>Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	91.243	(1.945)
<u>Ajuste por partidas distintas la efectivo</u>		
Ajustes por Depreciación y amortización	63.476	-
Ajustes por Impuesto a la Renta y participación trabajadores	(20.073)	-
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
Incremento / (Disminución) en:		
Cuentas por Cobrar	(138.528)	-
Otros Activos	320	(320)
Cuentas por pagar comerciales	4.000	-
Otras Cuentas por pagar	2.260	-
Otros Pasivos	-	144
<u>Flujo de Efectivo Neto en actividades de Operación</u>	2.698	(2.121)


Juan López Cazón
Gerente General


Lourdes Díaz Ortega
Contador General

*Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros.*