

ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ
grosales@ichpepa.com



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y Directorio de:

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Opinión

He auditado los Estados Financieros que se acompañan, de "INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.", (la Empresa o Ilorabsa) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el periodo que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A." al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones, el cambio en el 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, Valores y Seguros del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión

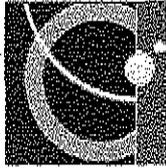
Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros". Soy independiente de "INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Información adicional a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la presentación de información adicional, requerida por las Autoridades de Control, como los Informes anuales de los Administradores y del Comisario, la Declaración Anual de Impuesto a la Renta y la aprobación de tales documentos por la Junta General de accionistas. Se espera que esta información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los Estados Financieros de la Empresa, no incluye la referida información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

Mi responsabilidad es revisar esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si contiene inconsistencias materiales en relación con los Estados Financieros o que pueda considerarse materialmente incorrecta. En estos casos tengo la obligación de reportar las inconsistencias a los accionistas de la Empresa.



ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ

grosales@colkerza.com



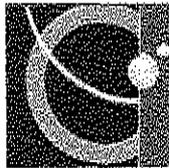
Responsabilidad de la administración de la Empresa, respecto de los Estados Financieros

La administración de "INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.", es responsable de la preparación y presentación de estos Estados Financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los Estados Financieros, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- * Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los Estados Financieros y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- * Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros 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 Empresa.
- * Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por la Empresa, son apropiadas y razonables.
- * Las políticas contables ejecutadas por la Empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con el negocio. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de este informe, sin embargo de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la Empresa.
- * Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.



ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ
grosales@copera.com

* Comunicué a los responsables de la Administración de la Empresa, entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la revisión.

Restricción a la distribución y a la utilización de este Informe de Auditoría

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y accionistas de "ILORABSA S.A." y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y al Servicio de Rentas Internas del Ecuador (SRI) en cumplimiento de normas legales vigentes. Por tanto, este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.

Otros

Se emitirá por separado mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Empresa por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2018.

Hasta el 30 de Mayo del 2019, la Empresa se encargará de presentar por separado el informe de auditoría externa respecto del cumplimiento de las Obligaciones establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, dispuestas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante resolución del 28 de Diciembre del 2018, en todo lo aplicable a las Empresas que se dedican a actividades de alquiler de bienes inmuebles.

ING. COM. GINA ROSALES ENRIQUEZ

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 323

No. de Licencia Profesional: 22.045

RUC Auditor: 0905302659001

Guayaquil, 24 de abril del 2019.

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

Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>31/dic/2018</u>	<u>31/dic/2017</u>
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(7)	19.821	22.494
Cuentas y Documentos por Cobrar	(8)	387.400	271.278
Activos por Impuestos Corrientes	(9)	856	-
Total Activos Corrientes		408.078	293.772
<u>Activos No Corrientes</u>			
Propiedad, Planta y Equipos (neto)	(10)	1.120.832	1.163.440
Total Activos No Corrientes		1.120.832	1.163.440
Total Activo		1.528.910	1.457.212
<u>Pasivo</u>			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	(11)	8.506	1.279.270
Otras Obligaciones Corrientes	(12)	996	7.148
Total Pasivos Corrientes		9.502	1.286.418
<u>Pasivos No Corrientes</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo	(13)	1.276.770	-
Total Pasivos Corrientes		1.276.770	-
Total Pasivos		1.286.272	1.286.418
<u>Patrimonio</u>			
Capital Social	(14)	5.000	5.000
Reserva Legal		2.500	2.500
Resultados Acumulados		163.294	66.602
Resultado Neto del Ejercicio		71.844	96.691
Total Patrimonio		242.638	170.794
Total Pasivos y Patrimonio		1.528.910	1.457.212



Juan López Cazón
Gerente General



Lourdes Díaz Ortega
Contador General

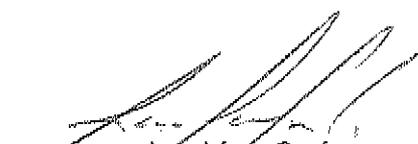
Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

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

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31/dic/2018</u>	<u>31/dic/2017</u>
<u>Ingresos Netos</u>			
Arriendos	(15)	264.000	264.000
Total Ingresos		264.000	264.000
<u>Gastos de Operación</u>			
(-) Gastos de Administración	(16)	(49.292)	(48.102)
Total Gastos de Operación		(49.292)	(48.102)
(+) Otros Ingresos		-	-
(-) Otros Egresos	(17)	(122.600)	(91.935)
Utilidad del Ejercicio		92.108	123.963
(-) Participación Trabajadores		-	-
(-) Impuesto a la Renta causado.		(20.264)	(27.272)
Resultados del Ejercicio		71.844	96.691



Juan López Cazón
Gerente General



Lourdes Díaz Ortega
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

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

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31/dic/2018</u>	<u>31/dic/2017</u>
<u>Capital Social</u>	(14)		
Saldo Inicial y Final		5.000	5.000
		5.000	5.000
<u>Reserva Legal</u>			
Saldo Inicial		2.500	-
(+) Apropriación sobre Resultados 2017		-	2.500
		2.500	2.500
<u>Resultados Acumulados</u>			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores		66.602	(2.067)
Utilidad Neta del ejercicio anterior 2017-2016		96.691	71.169
(-) Reserva Legal		-	(2.500)
Subtotal Resultados Acumulados		163.294	66.602
<u>Resultados del Ejercicio</u>			
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		92.108	123.963
(-) Impuesto a la Renta		(20.264)	(27.272)
		71.844	96.691
<u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u>		242.638	170.794



Juan López Cazón
Gerente General



Lourdes Díaz Ortega
Contador General

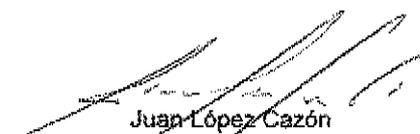
Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

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

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31/dic/2018</u>	<u>31/dic/2017</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de Operación</u>		
Cobros procedentes de arriendo de propiedades.	147.878	136.250
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(123.278)	(98.929)
Impuesto a las ganancias pagados	(20.264)	(27.272)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(7.008)	4.744
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	(2.672)	14.793
<u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	-
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-	-
<u>Flujos de efectivo de actividades de Financiación</u>		
Obligaciones con Instituciones Financieras	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	-
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Financiación	-	-
Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(2.672)	14.793
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	22.494	7.701
<u>Efectivo y equivalente del Efectivo al final del período</u>	<u>19.821</u>	<u>22.494</u>



Juan López Cazón
Gerente General



Lourdes Díaz Ortega
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.
Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación
Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31/dic/2018</u>	<u>31/dic/2017</u>
<u>Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	92.108	123.963
<u>Ajuste por partidas distintas la efectivo</u>		
Ajustes por Depreciación y amortización	42.608	42.608
Ajustes por Impuesto a la Renta y participación trabajadores	(20.264)	(27.272)
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
Incremento / (Disminución) en:		
Cuentas por Cobrar	(116.122)	(127.750)
Otros Activos	(856)	-
Cuentas por pagar comerciales	6.006	(1.500)
Otras Cuentas por pagar	(6.152)	4.744
<u>Flujo de Efectivo Neto en actividades de Operación</u>	(2.672)	14.793


Juan López Cazón
Gerente General


Lourdes Díaz Ortega
Contador General

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