

# **INMOBILIARIA ROALVA S. A.**



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cda. Unión y Progreso Mz.B – V.3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com)  
[aagurto@tfl-ec.com](mailto:aagurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil - Ecuador

## CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Políticas contables y notas a los estados financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA ROALVA S. A.**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ROALVA S. A. que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA ROALVA S. A. al 31 de diciembre del 2016, así como el resultado integral de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Bases para nuestra opinión**

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### **Otra información**

4. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.
5. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

### **Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros**

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
8. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
10. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

### **Restricción de uso y distribución**

11. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cda. Unión y Progreso Mz.B – V.3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com);  
[aagurto@tfl-ec.com](mailto:aagurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil – Ecuador

### Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

12. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

*Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.*  
Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.  
No. de Registro Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE-2-796  
Guayaquil, 14 de junio del 2017

*C.P.A. Angel Agurto Vásquez*  
C.P.A. Angel Agurto Vásquez  
Socio  
Registro No. 10.053

# INMOBILIARIA ROALVA S. A.

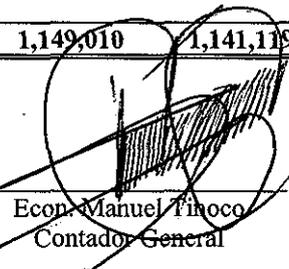
## Estados de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2016	2015
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		124,255	116,412
Cuentas por cobrar	5	13,261	13,261
Activos por impuestos corrientes	9	48	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>137,564</b>	<b>129,673</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión	6	359,616	359,616
Otros activos financieros	7	651,830	651,830
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1,011,446</b>	<b>1,011,446</b>
<b>Total de activos</b>		<b>1,149,010</b>	<b>1,141,119</b>
<b>Pasivos y patrimonio neto</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	41,298	38,446
Pasivos por impuestos corrientes	9	-	36
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>41,298</b>	<b>38,482</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	24,378	37,251
<b>Total de pasivos</b>		<b>65,676</b>	<b>75,733</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital social	10.1	280,000	280,000
Aporte para aumento de capital	10.1	10,174	10,174
Reserva legal	10.2	12,649	11,197
Reserva facultativa	10.2	284,291	271,221
Resultados acumulados	10.3	496,220	492,794
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>1,083,334</b>	<b>1,065,386</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>1,149,010</b>	<b>1,141,119</b>



Rosa Amelia Alvarado  
Gerente



Econ. Manuel Tinoco  
Contador General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

# INMOBILIARIA ROALVA S. A.

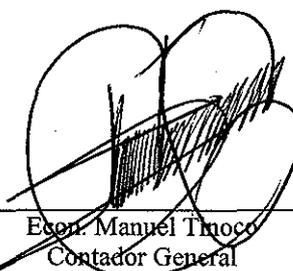
## Estados de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2016	2015
Ingresos por actividades ordinarias		7,800	7,200
Ingresos por inversión, dividendos	12	27,700	36,010
<b>Ingresos netos</b>		<b>35,500</b>	<b>43,210</b>
Gastos de administración y financieros:	11		
Costos financieros		(2,329)	(2,844)
Impuestos y contribuciones		(2,988)	(11,069)
Mantenimiento de propiedades de inversión		(4,971)	(3,709)
Intereses y multas por mora		(68)	(1,406)
Honorarios profesionales		-	(1,762)
Otros		(476)	(12,215)
		<b>(10,832)</b>	<b>(22,011)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>24,668</b>	<b>21,199</b>
Impuesto a la renta corriente	9	(6,719)	(6,677)
<b>Utilidad del año y resultado integral total</b>		<b>17,949</b>	<b>14,522</b>



Rosa Amelia Alvarado  
Gerente



Esmer Manuel Tinoco  
Contador General

Ver principales políticas contables y  
notas a los estados financieros.

# INMOBILIARIA ROALVA S. A.

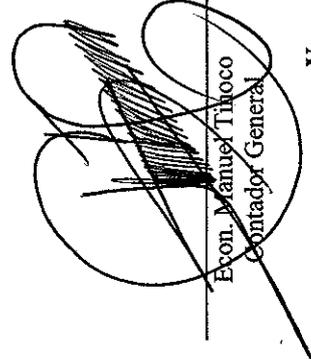
## Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Expresados en dólares

	Resultados Acumulados							
	Aportes para Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Activos	Superávit por Revaluación	Reserva de Capital	Adopción por Primera Vez de las NIIF Resultados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014	280,000	10,174	11,197	271,221	229,430	4,662	380,637	(136,457) 1,050,864
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	-	14,522
Saldos al 31 de diciembre del 2015	280,000	10,174	11,197	271,221	229,430	4,662	380,637	(121,935) 1,065,386
Apropiación	-	-	1,452	13,070	-	-	-	(14,522)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	-	17,949
Saldos al 31 de diciembre del 2016	280,000	10,174	12,649	284,291	229,430	4,662	380,637	(118,508) 1,083,335



Rosa Amelia Alvarado  
Gerente



Exon. Manuel Tiboco  
Contador General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

# INMOBILIARIA ROÁLVA S. A.

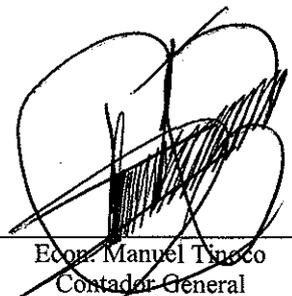
## Estados de Flujos de Efectivo

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	2016	2015
<b>Flujos de efectivo provisto por (utilizado en) actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	7,800	7,200
Pagado a proveedores y relacionadas	(18,609)	(30,916)
Efectivo usado por las operaciones	(10,809)	(23,716)
Dividendos ganados	27,700	36,010
Impuesto a la renta pagado	(6,719)	(6,677)
Intereses pagado	(2,329)	-
<b>Flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>7,843</b>	<b>5,617</b>
<b>Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>7,843</b>	<b>5,617</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	116,412	110,795
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<b>124,255</b>	<b>116,412</b>



Rosa Amelia Alvarado  
Gerente



Econ. Manuel Tinoco  
Contador General

Ver principales políticas contables y  
notas a los estados financieros.