

DICTAMEN DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES E INFORME DE LAVADO DE ACTIVOS.

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.
RUC. 0990777411001 - EXP.SCVS. 42760

ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS Y NOTAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

CONTENIDO

- a. Dictamen de Auditoría
- b. Estado de Situación Financiera
- c. Estado de Resultado Integral
- d. Estado de Cambios en el Patrimonio
- e. Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo
- f. Notas
- g. Informe de Lavado de Activos (UAFE)

US\$ = dólar estadounidense



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAEN: 775 RUC 0992686820001

Teléfonos: 04 4610528 / 4610305 / 4610467

Email: audext@audext.com.ec Celular: 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Administración de
INMOBILIARIA RAPALLO S.A.
Guayaquil - Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros.

OPINIÓN CON SALVEDADES

Hemos auditado los estados financieros de la INMOBILIARIA RAPALLO S.A. RUC. 0990777411001 - EXP.SCVS. 42760 que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, el estado de resultado integral, el estado cambios en el patrimonio y el estado flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamentos de la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES

Al cierre del ejercicio la empresa no ha implementado los procedimientos de control interno que aplica la sociedad para cumplir con las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. En consecuencia, no hemos podido concluir sobre los efectos, si los hubiere, que podrían resultar de los registros de dichas operaciones.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más adelante en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

CUESTIONES CLAVES DE LA AUDITORÍA

Las cuestiones clave de la auditoria son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoria de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoria de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Excepto por la cuestión descrita en la sección *Fundamentos*. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y LOS ENCARGADOS DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoria, planificados y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: SC.RNAE.2.775

MSc. Víctor Hugo Parrales Aragonés, CPA.
Gerente de Auditoria - Socio
RUC. 0913847372001

Guayaquil, jueves 18 de junio de 2020

ACTA DE ENTREGA DEL DICTAMEN DE AUDITORIA EXTERNA POR EL EJERCICIO
ECONÓMICO TERMINADO AÑO 2018.

CON FECHA JUEVES 18 DE JUNIO DE 2020 A LAS 10:45 FIRMAN PARA LA CONSTANCIA
DE LA LECTURA, REVISIÓN, APROBACIÓN Y RECEPCIÓN DEL DICTAMEN DE AUDITORIA
EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS DEL EJERCICIO CORRIENTE
TERMINADO AÑO 2018.

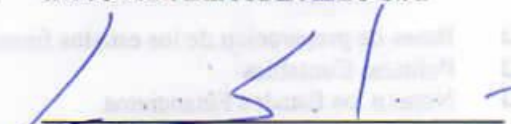
El Sr. Luis Alberto Salame Viteri, Gerente General de INMOBILIARIA RAPALLO S.A., RUC
0990777411001 EXP.SCVS. 42760, confirman a "La Auditora" la aprobación de la Junta General de
Accionistas de los estados financieros y notas del ejercicio económico de 2018 así como del informe de
auditoria externa del mismo ejercicio, para lo que certifican con su firma la revisión y aprobación de los
mismos para su carga a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

AUDITOR
AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.



Mg. Victor Hugo Parrales Aragonés, CPA.
Gerente de Auditoria – Socio
C.C. 091384737-2
AUDEXT Auditores Externos S.A.
RUC. 0992686820001 Exp.SCVS. 63248

AUDITADO
INMOBILIARIA RAPALLO S.A.



Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General – Representante Legal
C.C. 0908641681
INMOBILIARIA RAPALLO S.A.
RUC. 0990777411001 Exp.SCVS. 42760

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.



CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
C.C. 0908341761001

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Contenido

Informe 2018

Página

Estados financieros

Estado de situación financiera	07
Estado de resultado integral	08
Estado de flujos de efectivo – método directo	09
Estado de cambios en el patrimonio	10

Resumen de Políticas Contable y Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la empresa	11 - 25
☐ Bases de preparación de los estados financieros	
☐ Políticas Contables	
☐ Notas a los Estados Financieros	
2. Informe de lavado de activos	26 - 29

INMOBILIARIO RAPALLO S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2018

(Expresado en dólares de EUA)

	Nota	2018	2017
Activo			
Activo Corriente			
Bancos	A	\$ 734,54	\$ 6.965,95
Cientes	B	13.697,59	6.388,80
Crédito Tributario I.R. años anteriores	B	2.781,75	-
Crédito Tributario RT. FT. IR.	B	-	1.235,76
Total Activos Corrientes		\$ 17.213,88	\$ 14.590,51
Activos No Corriente			
Inversión Inmobiliaria			
Terrenos	D	\$ 293.313,78	\$ 293.313,78
Instalaciones, Adecuaciones	D	25.000,00	25.000,00
Total Propiedades planta y equipo		\$ 318.313,78	\$ 318.313,78
Total Activo No Corriente		\$ 318.313,78	\$ 318.313,78
Total Activo		\$ 335.527,66	\$ 332.904,29
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Proveedores		-	\$ 5.898,30
Beneficios sociales por pagar	E	295,99	675,25
IESS por Pagar	E	156,80	108,84
R.F. IVA por Pagar	E	906,13	1.116,00
Retenciones en la Fuente por Pagar	E	372,11	930,84
Anticipo I.R. por Pagar	E	-	-
Participación a Trabajadores	E	3.614,69	3.322,67
Otras pasivos corrientes	E	383,76	5.953,16
Total Pasivo Corriente		\$ 5.729,48	\$ 18.005,06
Pasivo No Corriente			
Préstamos Accionistas	F	\$ 258.598,81	\$ 259.676,80
Total Pasivo No Corriente		\$ 258.598,81	\$ 259.676,80
Total Pasivo		\$ 264.328,29	\$ 277.681,86
Patrimonio			
Capital social	G	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
Reserva legal	H	5.000,00	1.621,60
Utilidades Acumuladas de ejerc. anteriores	I	40.222,43	23.662,73
Utilidad / (Pérdida) del ejercicio	J	15.976,94	19.938,10
Total Patrimonio		\$ 71.199,37	\$ 55.222,43
Total Pasivos + Patrimonio		\$ 335.527,66	\$ 332.904,29

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1

CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
RUC. 0908341761001

INMOBILIARIO RAPALLO S.A.

Estado de Resultado Integral

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de EUA)

Ingresos	Nota	2018	2017
Ingresos operacionales			
Venta netas locales	J	\$ 77.304,48	\$ 70.276,80
Total Ingresos		\$ 77.304,48	\$ 70.276,80
Costos de venta			
Total costo de venta		-	-
Ganancia Bruta		\$ 77.304,48	\$ 70.276,80
Gastos operacionales			
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	K	\$ 7.036,46	\$ 4.500,00
Aporte a la seguridad social (incluido F.R.)	K	521,43	876,72
Beneficios sociales e indemnizaciones	K	2.006,86	750,00
Honorarios, comisiones y dietas a P.N.	K	40.239,70	0,00
Suministros y materiales	K	165,79	66,16
Comisiones Bancarias	K	10,55	-
Otros servicios	K	450,00	-
Movilización	K	70,79	-
Servicios básicos	K	-	729,63
Otros gastos	K	731,35	277,28
Impuestos contribuciones y otros	K	1.973,60	1.145,87
Total Gastos		\$ 53.206,53	\$ 8.345,66
G/P antes de 15% a trabajadores e I.R. de O.C.		\$ 24.097,95	\$ 61.931,14
15% Participación trabajadores		\$ 3.614,69	\$ 9.289,67
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos		\$ 20.483,26	\$ 52.641,47
Impuesto a la renta		\$ 4.506,32	\$ 11.581,12
Ganancia (Pérdida) de operaciones continuadas		\$ 15.976,94	\$ 41.060,35
Ganancia (Pérdida) neta del periodo		\$ 15.976,94	\$ 41.060,35
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total del año		\$ 15.976,94	\$ 41.060,35

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

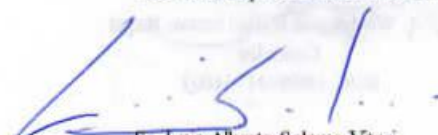
Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1

CPA Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
RUC. 0908341761001

INMOBILIARIO RAPALLO S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de EUA)

	2018	2017
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(6.231,41)	15.762,34
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(5.153,42)	15.762,34
Clases de cobros por actividades de operación	63.811,38	63.888,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	63.811,38	63.888,00
Clases de pagos por actividades de operación	(63.395,40)	(48.125,66)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(46.314,34)	(3.845,66)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(12.887,42)	(4.500,00)
Otros pagos por actividades de operación	(4.193,64)	(39.780,00)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(5.569,40)	
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0,00	0,00
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios		
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(1.077,99)	0,00
Pagos de préstamos	(1.077,99)	
EFFECTOS DE LA VAR. EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EF. Y EQ. AL EFECTIVO		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(6.231,41)	15.762,34
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	6.965,95	6.965,95
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	734,54	22.728,29
CONCILIACIÓN ENTRE LA G/P NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IR.	24.097,95	22.151,14
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(8.121,01)	(26.326,90)
Ajuste por participaciones no controladoras	-	(4.175,76)
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(4.506,32)	-
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(3.614,69)	(22.151,14)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(21.130,36)	19.938,10
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(7.308,79)	580,80
(Incremento) disminución en otros activos	-	23.983,27
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(5.898,30)	2.201,70
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(5.569,40)	(37,64)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(379,26)	(836,87)
Incremento (disminución) en otros pasivos	(1.974,61)	(5.953,16)
F.E. netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(5.153,42)	15.762,34

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

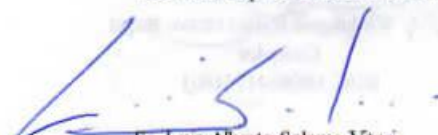

Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1


CPA Washington Rafael Ilrovo Rugel
Contador
RUC. 0908341761001

INMOBILIARIO RAPALLO S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de EUA)

	2018	2017
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(6.231,41)	15.762,34
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(5.153,42)	15.762,34
Clases de cobros por actividades de operación	63.811,38	63.888,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	63.811,38	63.888,00
Clases de pagos por actividades de operación	(63.395,40)	(48.125,66)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(46.314,34)	(3.845,66)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(12.887,42)	(4.500,00)
Otros pagos por actividades de operación	(4.193,64)	(39.780,00)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(5.569,40)	
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0,00	0,00
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios		
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(1.077,99)	0,00
Pagos de préstamos	(1.077,99)	
EFFECTOS DE LA VAR. EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EF. Y EQ. AL EFECTIVO		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(6.231,41)	15.762,34
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	6.965,95	6.965,95
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	734,54	22.728,29
CONCILIACION ENTRE LA G/P NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IR	24.097,95	22.151,14
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(8.121,01)	(26.326,90)
Ajuste por participaciones no controladoras	-	(4.175,76)
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(4.506,32)	-
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(3.614,69)	(22.151,14)
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(21.130,36)	19.938,10
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(7.308,79)	580,80
(Incremento) disminución en otros activos	-	23.983,27
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(5.898,30)	2.201,70
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(5.569,40)	(37,64)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(379,26)	(836,87)
Incremento (disminución) en otros pasivos	(1.974,61)	(5.953,16)
F.E. netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(5.153,42)	15.762,34

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1


CPA Washington Rafael Hurovo Rugel
Contador
RUC. 0908341761001

INMOBILIARIO RAPALLO S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de EUA)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2018	\$ 10.000,00	\$ 5.000,00	\$ 40.222,43	\$ 15.976,94	\$ 71.199,37
SALDO REEXP. DEL PERIODO INM. ANTERIOR	\$ 10.000,00	\$ 1.621,60	\$ 23.662,73	\$ 19.938,10	\$ 55.222,43
1. Saldo del periodo inmediato anterior	\$ 10.000,00	\$ 1.621,60	\$ 23.662,73	\$ 19.938,10	\$ 55.222,43
2. Cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
3. Corrección de errores	-	-	-	-	-
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	\$ 3.378,40	\$ 16.559,70	(\$ 3.961,16)	\$ 15.976,94
1. Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-
2. Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-
3. Prima por emisión primaria de acciones	-	-	-	-	-
4. Dividendos	-	-	-	-	-
5. Transf. de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	19.938,10	(19.938,10)	-
6. Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	-	-	-	-	-
7. Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	-	-	-	-	-
8. Otros cambios (detallar)	-	3.378,40	(3.378,40)	-	-
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	15.976,94	\$ 15.976,94
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2017	\$ 10.000,00	\$ 1.621,60	\$ 23.662,73	\$ 19.938,10	\$ 55.222,43
SALDO REEXP. DEL PERIODO INM. ANTERIOR	\$ 10.000,00	\$ 1.621,60	\$ 23.662,73	\$ 0,00	\$ 35.284,33
1. Saldo del periodo inmediato anterior	\$ 10.000,00	\$ 1.621,60	\$ 23.662,73	\$ 0,00	\$ 35.284,33
2. Cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
3. Corrección de errores	-	-	-	-	-
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 19.938,10	\$ 19.938,10
1. Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-
2. Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-
3. Prima por emisión primaria de acciones	-	-	-	-	-
4. Dividendos	-	-	-	-	-
5. Transf. de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	-	-	-
6. Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	-	-	-	-	-
7. Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	-	-	-	-	-
8. Otros cambios (detallar)	-	-	-	-	-
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	19.938,10	\$ 19.938,10

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1

CPA Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
RUC. 0908341761001

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

I. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA RAPALLO S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, con fecha 25/09/1985, plazo social 25/09/2035.

Su objeto social es la ACTIVIDAD DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

Nombre Comercial: INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Dirección Legal: Provincia: Guayas; Cantón: Guayaquil; Parroquia: Tarqui; Barrio: S/N; Calle: Segunda; Intersección: Calles 3-4; Referencia: Diagonal Iglesia Sta. Teresita; Email: salamepablo@yahoo.com – widrovo@hotmail.com; celular: 0991363216.

Actividad de la compañía de conformidad a lo registrado en el portal de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros SCVS Del Ecuador, ficha Datos Generales De la Compañía: CIU L6810.01 compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general.

ANTECEDENTES

Tal como lo indica la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías N°. No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.10 del 11 de octubre de 2011. Artículo primero. - Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

1. Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
2. Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
3. Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

BASES DE PREPARACIÓN

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposiciones emitida en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre 2008, Resolución N. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías y Registro Oficial N. 566 – Viernes 28 de Octubre de 2011, resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, estableció que “las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados han sido preparados con base a costo histórico, aunque modificado por el valor de mercado de ciertos activos, que se encuentran especificadas en sus políticas de contabilidad.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2018.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

a. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN.

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal, de acuerdo a la sección 30 Moneda funcional de la entidad (Moneda Funcional párrafo 30.2).

b. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS.

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de compañía, sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los estados financieros de las pequeñas y medianas entidades párrafo 2.3) quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En particular las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos y a reconocer en el futuro en los estados financieros, son las siguientes:

- ☐ Estimación de la vida útil y valor de mercado de los siguientes activos:
 - Instrumentos Financieros
 - Propiedad planta y equipo
 - Inversiones Inmobiliarias
 - Otros
- ☐ Las pérdidas por deterioro de determinados activos
- ☐ Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados.
- ☐ Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes.
- ☐ Las provisiones en bases a estudios técnicas que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, entre otras).
- ☐ Los costos futuros para el cierre de las instalaciones (Desmantelamiento).
- ☐ Activos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes Estados Financieros.

CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando;

- ☐ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlos a consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ☐ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ☐ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o,
- ☐ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ☐ Espera liquidar un pasivo en su ciclo normal de operación
- ☐ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar

- ☐ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el cual se informa; o,
- ☐ La compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

La compañía considera como efectivo a la caja, así como a los depósitos bancarios a la vista, y se considera como equivalentes de efectivo las inversiones a corto plazo de gran liquidez y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, por tanto, una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento próximo pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo, sección 7 párrafo 7.2.

ACTIVOS FINANCIEROS

La entidad ha optado aplicar como política de contabilidad lo previsto en la sección 11 y sección 12 en su totalidad.

a. Cuentas y documentos por cobrar

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos. Se contabiliza inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación, sección 11 párrafo 13

b. Inversiones

Las inversiones son valorizadas al costo amortizado, sección 11 párrafo 15.

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación (Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11.21) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similar.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Si, en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la

calificación crediticia del deudor), la entidad revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad, ya sea directamente o mediante el ajuste de una cuenta correctora. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero (neto de cualquier cuenta correctora) que exceda al importe en libros que habría tenido si anteriormente no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro del valor. La entidad reconocerá el importe de la reversión en los resultados inmediatamente (Reversión párrafo 11.26)

Activos no Financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la cual el activo pertenece.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando la tasa WACC de la empresa, empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

c. Inventarios

Los inventarios son valorizados al costo y al precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta (párrafo 13.4), el que sea menor. El costo de los inventarios se basa en el método PMP (Precio Medio Ponderado), e incluye el gasto en la adquisición de inventarios y otros costos incurridos en el traslado a su ubicación y condiciones actuales (párrafo 13.11). El inventario en tránsito está valuado al costo según factura.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas.

El análisis del valor de los inventarios al cierre de cada año se divide en:

- ☐ Insumos: el costo promedio y el precio de última compra al cierre de cada año.

- ☐ Producto terminado: se utiliza el costo promedio (sección 13 párrafo 16 al 18) o al valor neto realizable (precio de venta – costos de terminación – Gastos de Comercialización) al cierre de cada año según corresponda a cada grupo o línea de producto.

d. Propiedad planta y equipo

Costo

Los ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (Medición al momento de su reconocimiento y componentes del costo sección 17 párrafos 9 al 12) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (Medición posterior al reconocimiento inicial sección 17 párrafos 15 al 26).

El costo de activos auto-construidos, incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso intencionado, y los costos de dismantelar y remover los ítems y de restaurar el lugar donde estén ubicados (S. 17 párrafo 10 literal c).

Los gastos financieros se registrarán de acuerdo a la sección 25 costos por préstamos.

Cuando partes significativas de un ítem de propiedad, planta y equipos posean vidas útiles distintas entre sí, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipos son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipos y son reconocidas netas dentro de "otras ganancias (pérdidas)" en el resultado.

Costos Posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos es reconocido a su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la entidad, y su costo pueda ser medido de forma confiable. Los costos del mantenimiento habitual de propiedad, planta y equipos son reconocidos en el resultado cuando ocurren (S. 17 p. 15).

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos.

Depreciación y Vidas Útiles

La depreciación será reconocida en resultados en base lineal sobre las vidas útiles de cada componente de un ítem de propiedad, planta y equipos. Este método es el que refleja de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesario.

Las vidas útiles estimadas para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

Años estimados de vida útil en años

Grupo de Activos

Edificios e Infraestructuras	20 a 60
Instalaciones	10 a 20
Maquinarias y Equipos	10 a 35
Equipos tecnológicos	03 a 10
Vehículos	10 a 25
Otros activos fijos	10 a 30

Deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, una entidad aplicará la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si un elemento o grupo de elementos de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor y, en tal caso, cómo reconocer y medir la pérdida por deterioro de valor.

e. Cargos diferidos

En cargos diferidos se presentan principalmente registros de productos, los cuales tienen una vida útil definida y se muestran al costo histórico menos su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta y de acuerdo a su vida útil definida de 5 años.

f. Provisiones

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado;
- Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Las provisiones se revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

g. Provisión para jubilación y desahucio.

El código de trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder Jubilación Patronal (Código de trabajo artículo 216) a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución, y en casos de terminación de la relación

laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador (C.T. art. 185 y 188). La compañía registra anualmente esta provisión tanto para la jubilación patronal y el desahucio en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías o Bancos. (Sección 28 párrafo 18 al 20).

El párrafo 20 de la sección 28 indica lo siguiente "Esta NIIF no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos" pero para fines deducibilidad tributaria la Ley de Régimen Tributario Interno - Reglamento en su artículo 28 literal f, indica la importancia de la contratación de empresas actuariales calificadas.

h. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponden principalmente a cuentas por pagar propias al giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método de interés implícito para las cuentas a largo plazo, (sección 11).

i. Impuesto a la ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuestos (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributario Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributario Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera, clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivo y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del periodo (sección 29 párrafos 3 al 14).

j. Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo (párrafo 2.36), es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo los Conceptos y Principios Generales Sección 2, el grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

Las ventas ordinarias se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

k. Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- ☐ Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalente, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- ☐ Actividades de explotación: Actividades típicas de la operativa de los negocios de la compañía, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- ☐ Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- ☐ Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

l. Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada (Ley de Compañías art. 208).

m. Periodo Contable

El periodo contable en el Ecuador es del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.


Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1


CPA Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
RUC. 0908341761001

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota	A		
Efectivo y equivalentes de efectivo			
Diciembre 31,		2018	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Efectivo en caja y bancos	(1)	\$ 734,54	\$ 6.965,95
Suman		\$ 734,54	\$ 6.965,95
(1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a depósitos en cuentas corrientes las mismas que son de libre disponibilidad.			

Nota	B		
Cuentas y documentos por cobrar clientes			
Diciembre 31,		2018	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Clientes	(1)	\$ 13.697,59	\$ 6.388,80
Crédito Tributario I.R. años anteriores	(2)	2.781,75	-
Crédito Tributario RT. FT. IR.	(3)	-	1.235,76
Suman		\$ 16.479,34	\$ 7.624,56
(1) Corresponde a cuentas por cobrar clientes, de los valores facturados en el mes de diciembre con crédito máximo a 30 días sin intereses.			
(2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a la liquidación del impuesto a la renta (ver formulario 101).			
(3) Corresponden al saldo de las retenciones en la fuente de impuesto a la renta 2018.			

Nota	D		
Inversión Inmobiliaria			
Diciembre 31,		2018	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Terrenos	(1)	\$ 293.313,78	\$ 293.313,78
Instalaciones	(1)	25.000,00	25.000,00
Suman		\$ 318.313,78	\$ 318.313,78
(1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a las inversiones inmobiliarias de la entidad.			
Detalle	Terreno	Instalaciones	Total
Tipo de depreciación línea recta	L.R.	L.R.	
Vida Útil	Indefinida	30 años	
Saldo inicial	\$293.313,78	\$25.000,00	318.313,78
Valor residual	-	-	0,00
Superavit por revaluaciones acumulada	-	-	0,00
Adquisiciones	-	-	0,00
Depreciación Acumulada	-	-	0,00
Importe en libro depreciable	\$293.313,78	\$25.000,00	\$318.313,78
Informativo cambio año:			
Adiciones	-	-	0,00
Revalorizaciones	-	-	0,00
Ventas y/o bajas , neto	-	-	0,00
Transferencia	-	-	0,00
Gastos de depreciación	-	-	0,00
Total	\$293.313,78	\$25.000,00	\$318.313,78

Nota	E	
Pasivos		
Diciembre 31,	2018	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Proveedores	(1)	- \$ 5.898,30
Beneficios sociales por pagar	(2)	295,99 675,25
IESS por Pagar	(3)	156,80 108,84
R.F. IVA por Pagar	(3)	906,13 1.116,00
Retenciones en la Fuente por Pagar	(3)	372,11 930,84
Anticipo I.R. por Pagar	(3)	- -
Participación a Trabajadores	(3)	3.614,69 3.322,67
Otras pasivos corrientes	(4)	383,76 5.953,16
Suman		\$ 5.729,48 \$ 18.005,06
(1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a deudas contraídas con los proveedores, al cierre se encuentra pagadas las deudas.		
(2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde beneficios sociales provisionados.		
(3) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a impuestos, IESS y participación trabajadores pendientes de pago.		
(4) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a valores por pagar a Luis Salame.		

Nota	F	
Prestamos Accionistas		
Diciembre 31,	2018	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Prestamos Accionistas	(1)	\$ 258.598,81 \$ 259.676,80
Suman		\$ 258.598,81 \$ 259.676,80
(2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a préstamos sin intereses del Sr. Pablo Salame Santos para la operación del negocio y compra de las inversiones inmobiliarias.		

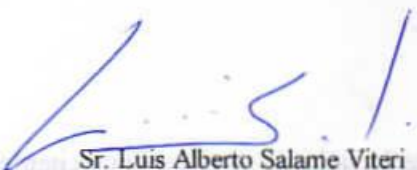
Nota		G		
Capital social				
Diciembre 31,		2018	2017	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:				
Capital social	(1)	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00	
Suman		\$ 10.000,00	\$ 10.000,00	
Al 31 de Diciembre de 2018, el capital social está constituido por 10,000.00 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación a valor nominal de \$ 1.00 de dólar cada una.				
La composición del paquete de participaciones fue como sigue:				
Diciembre 31,	Acciones	%	V.N.	Total
Salame Santos Pablo Eduardo	9.990,00	99,90%	1,00	9.990,00
Salame Viteri Luis Alberto	10,00	0,10%	1,00	10,00
Total	10.000.00	100,00%		\$ 10.000,00

Nota		H		
Reserva legal				
Diciembre 31,		2018	2017	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:				
Reserva legal		(1)	\$ 5.000,00	\$ 1.621,60
Suman			\$ 5.000,00	\$ 1.621,60
Al 31/12/18 Utilidades acumuladas	\$43.600,83	2017 Reserva	\$ 1.621,60	
(-) Reserva Legal aprobado por la Gerencia	(3.378,40)	Provisión	3.378,40	
Al 31/12/18 Utilidades acumuladas saldo	\$40.222,43	2018 Reserva	\$ 5.000,00	
(1) Al 31 de Diciembre de 2018 La ley de compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual se apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absolver pérdidas futuras o para aumentar el capital.				

Nota	I		
Utilidades Acumuladas de ejerc. Anteriores			
Diciembre 31,		2018	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Utilidades Acumuladas de ejerc. Anteriores	(1)	\$ 40.222,43	\$ 23.662,73
Suman		\$ 40.222,43	\$ 23.662,73
Al 31/12/16 Utilidades acumuladas	\$23.662,73	2017 Reserva	\$ 1.621,60
Al 31/12/17 Utilidades del ejercicio	19.938,10	Provisión	3.378,40
(-) Provisión Reserva Legal al 2018	3.378,40	Otros	-
Al 31/12/18 Utilidades acumuladas saldo	\$40.222,43	2018 Reserva	\$5.000,00
(1) Al 31 de Diciembre de 2018, corresponde a utilidades de años anteriores acumuladas.			

Nota	J		
Ingresos operacionales			
Diciembre 31,		2018	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Ventas alquiler galpón	(1)	\$ 77.304,48	\$ 70.276,80
Total		\$ 77.304,48	\$ 70.276,80
(1) Al 31 de Diciembre de 2018, corresponde a los ingresos del alquiler de un galpón.			

Nota	K	
Costos y gastos		
Diciembre 31,	2018	2017
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
Gastos operacionales	\$ 53.206,53	\$ 8.345,66
Total Costos y Gastos	\$ 53.206,53	\$ 8.345,66
Gastos operacionales		
Sueldos	\$ 7.036,46	\$ 4.500,00
Beneficios sociales	2.006,86	750,00
Aportes a la Seguridad Social	521,43	876,72
Honorarios Profesionales	40.239,70	-
Transporte	70,79	60,00
Servicios públicos	-	729,63
Otros gastos	1.191,90	217,28
Suministros y materiales	165,79	66,16
Impuestos contribuciones y otros	1.973,60	1.145,87
Total	\$ 53.206,53	\$ 8.345,66
Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a los gastos operativos que incurrió la compañía para generar ingresos durante el ejercicio económico.		


Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090864168-1


CPA Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
RUC. 0908341761001

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

RUC. 0990777411001 - EXP.SCVS. 42760

**INFORME ESPECIAL SOBRE LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE
LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO QUE APLICA LA
SOCIEDAD PARA CUMPLIR CON LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE
LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y
OTROS DELITOS.**

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

CONTENIDO

- Informe sobre las Normas de "Prevención de Lavado de Activos Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

INFORME ESPECIAL SOBRE LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO QUE APLICA LA SOCIEDAD PARA CUMPLIR CON LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.

Informe de los auditores independientes

A los Señores Accionistas y Administración de
INMOBILIARIA RAPALLO S.A.
Guayaquil - Ecuador

INFORME SOBRE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS:

1. Hemos auditado la aplicación de las NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS de la Compañía INMOBILIARIA RAPALLO S.A. RUC. 0990777411001 - EXP.SCVS. 42760 por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, hemos emitido nuestros comentarios y recomendaciones a los numerales contenidos Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 y actualizado mediante resolución No. UAF.DG-SO-2016-001 y otras resoluciones anexas:
2. De conformidad con la resolución No. SCV.DSC.14.009 publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014 expidió las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" que el artículo 32 de la misma norma requiere que el auditor externo verifique el cumplimiento de lo previsto en las normas respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, se nos solicita valorar su eficacia operativa y proponer, del ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras. La Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008, del 26 de mayo de 2015, nos exige los procedimientos mínimos que deben efectuar los auditores externos. En consecuencia, en nuestro carácter de auditores externos de la entidad, emitimos el presente Informe Especial sobre tales procedimientos de "Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos" por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2018.
3. Nuestro informe fue efectuado de acuerdo con la Resolución No. SCV.DSC.14.009 publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014 expidió las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" y Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008, del 26 de mayo de 2015, nos exige los procedimientos mínimos que deben efectuar los auditores externos. Aplicando Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable. Una auditoría no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si el proceso de aplicación de la normatividad no contiene exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de

cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en las normas detalladas en el numeral 4 siguiente.

4. Se transcribe a continuación lo establecido en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de los puntos auditados:

Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008

Al cierre del ejercicio la compañía no ha cumplido con las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. En consecuencia, no hemos podido concluir sobre los efectos, si los hubiere, que podrían resultar de los registros de dichas operaciones.

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: SC.RNAE.2.775

Mg. Victor Hugo Parrales Aragonés, CPA
Gerente de Auditoría
RUC. 0913847372001

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

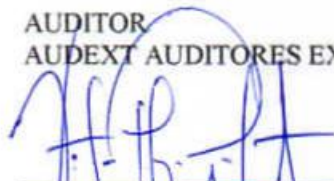
Guayaquil, jueves 18 de junio de 2020

ACTA DE ENTREGA DEL DICTAMEN DE LAVADO DE ACTIVOS UAFE POR EL EJERCICIO
ECONÓMICO TERMINADO AÑO 2018.

CON FECHA JUEVES 18 DE JUNIO DE 2020 A LAS 10:45, FIRMAN PARA CONSTANCIA DE
LA LECTURA DEL INFORME ESPECIAL SOBRE LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE
LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO QUE APLICA LA SOCIEDAD PARA
CUMPLIR CON LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS,
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.

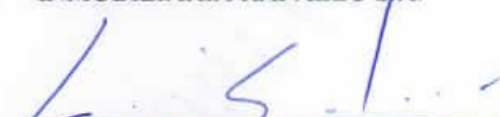
El Sr. Luis Alberto Salame Viteri – Gerente General de INMOBILIARIA RAPALLO S.A. RUC.
0990777411001 Exp.SCVS. 42760, confirman a “La Auditora” la aprobación de la Junta General de
Accionistas del informe de Lavado de Activos UAFE, para lo que certifican con su firma la revisión y
aprobación de los mismos para su carga a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

AUDITOR
AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.



Mg. Victor Hugo Parrales Aragonés, CPA.
Gerente de Auditoría – Socio
C.C. 091384737-2
AUDEXT Auditores Externos S.A.
RUC. 0992686820001 Exp.SCVS. 63248

AUDITADO
INMOBILIARIA RAPALLO S.A.



Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General – Representante Legal
C.C. 0908641681
INMOBILIARIA RAPALLO S.A.
RUC. 0990777411001 Exp.SCVS. 42760

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.



CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
C.C. 0908341761001



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

CARTA DE OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES TENDIENTES A MEJORAR LOS CONTROLES INTERNOS, PREPARADO EN CONEXIÓN A LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.
RUC. 0990777411001 - EXP.SCVS. 42760

RECOMENDACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS Y NOTAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

CONTENIDO

- Carta de dirigida a la administración y accionistas
- Recomendaciones
- Acta de entrega

US\$ = dólar estadounidense



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

CARTA DE RECOMENDACIONES TENDIENTES A MEJORAR LOS CONTROLES INTERNOS, PREPARADO EN CONEXIÓN A LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Guayaquil, jueves 18 de junio de 2020

A los Señores Accionistas y Administración de
INMOBILIARIA RAPALLO S.A.
Guayaquil - Ecuador.

En conexión con la auditoría de los estados financieros de INMOBILIARIA RAPALLO S.A. RUC. 0990777411001 - EXP.SCVS. 42760 al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha, efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros de la empresa, presentamos nuestra carta que contiene recomendaciones que tienen por finalidad la mejora de los controles internos de la compañía.

Como parte de nuestro trabajo, tal y como exigen las Normas Internacionales de Auditoría NIA, hemos llevado a cabo un examen sobre la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, de los sistemas de control interno contable y operativos de la compañía, cuya responsabilidad corresponde a la Administración, con el fin de identificar áreas donde pudieran existir deficiencias de control interno o donde los controles existentes fueran susceptibles de mejora y, en general, obtener un conocimiento más profundo de la compañía y sus actividades. Consecuentemente, y pese a que no expresamos una opinión o conclusión sobre los controles internos de la empresa, reportamos a ustedes nuestras recomendaciones tendientes a mejorar estos controles identificados durante el desarrollo de nuestros procedimientos de auditoría.

La Administración de la empresa es responsable por el establecimiento de controles internos que ella considere necesarios para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos por fraude u otros riesgos. En cumplimiento de esa responsabilidad, la Administración utiliza estimaciones y toma decisiones para determinar los costos y correspondientes beneficios esperados de la implementación de los procedimientos de control interno.

Control interno, en el contexto de las Normas Internacionales de Auditoría, se define como el proceso diseñado, planificado, implementado y mantenido por los encargados de la Administración y otro personal, con la finalidad de proporcionar certeza razonable sobre el cumplimiento de los objetivos de la empresa en relación a la confiabilidad de la información financiera, eficacia y eficiencia de las operaciones y cumplimiento de las Leyes y Reglamentaciones aplicables a su entorno. Una deficiencia de control interno existe cuando: (i) un control es planificado, implementado u operado de tal manera que no es capaz de prevenir, o detectar y corregir oportunamente errores en los estados financieros, o (ii) no se ha establecido un control que es necesario para prevenir o detectar y corregir errores en los estados financieros.

Nuestros procedimientos de auditoría desarrollados dependen del juicio del auditor y fueron efectuados con base de pruebas, con el único propósito descrito en el primer párrafo de este reporte y, por lo tanto, no necesariamente reflejan todos los asuntos que podrían resultar en deficiencias significativas de los controles internos. Nuevas evaluaciones o estudios que tengan conexión con futuras auditorías o revisiones específicas y de mayor profundidad, podrían identificar otras áreas que requieren mejoras.

Nuestras recomendaciones se presentan en las siguientes categorías:



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
Calificados a la SEPS Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

1. Deficiencias Significativas (DS) - una deficiencia o combinación de deficiencias en el control interno, que, según el juicio profesional del auditor, es de suficiente importancia que amerita la atención de los encargados de la administración de la empresa.

2. Otras Deficiencias (OD) - Estas son deficiencias que no son significativas, pero que sin embargo ameritan la atención de la Administración.

Este reporte es para información y uso exclusivo de la Administración de la empresa auditada y el uso de otras personas autorizadas por la Gerencia de la entidad, y no ha sido preparada para ser usada o presentada a terceras partes fuera de la entidad.

Aprovechamos la oportunidad para expresar nuestro agradecimiento por la cooperación que nos ha sido brindada por parte de los ejecutivos y personal de la empresa durante el desarrollo de nuestro trabajo de auditoría.

Saludamos a usted muy atentamente,

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-775

CPA Victor Hugo Parrales Aragonés, MSc.
Gerente de Auditoría - Socio
RUC/0913847372001

<i>Observación y Recomendación – Lavado de Activos</i>	
Clasificación:	DS.
Número de observación:	1
Hallazgo:	La compañía no ha cumplido con las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
Posible impacto:	Sanciones económicas e intervenciones de la UAFE y Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.
Recomendación:	Recomendamos registrar a la empresa y seguir los requerimientos exigidos en la Norma en lo relacionado al “LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS” y proceder a la entrega de la información requerida por la UAFE, ejemplo: 1. Designación y Registro del Oficial de Cumplimiento principal y suplente ante la UAFE 2. Obtención de los códigos y contraseñas de acceso 3. Registro de manual de lavado de activos 4. Presentación de los RESU 5. Aplicación de la debida diligencia 6. Emisión del informe anual de lavado de activos. 7. Diseño e implementación de la matriz de riesgo De conformidad al Registro Oficial No. 142, 13 de febrero 2020 donde se expide (ESCALA DE SANCIONES POR COMISIÓN DE FALTAS ADMINISTRATIVAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES) las sanciones podrían bordear para la empresa entre 21 a 30 SBU, recomendamos revisar el registro oficial y la resolución RESOLUCIÓN No. UAFE-DG-2019-0260.
Beneficios de la recomendación:	Evitar contingencias en el “LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS”.
Comentarios de la administración y plan de acción:	En revisión interna
Antecedentes Legales:	RESOLUCIÓN No. UAFE-DG-2019-0260. Registro Oficial No. 142, 13 de febrero 2020 donde se expide (ESCALA DE SANCIONES POR COMISIÓN DE FALTAS ADMINISTRATIVAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES) Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 96, 9 de Diciembre 2019 Normativa: Vigente / Última Reforma: Resolución SCVSINCDNCDN20190020 (Segundo Suplemento del Registro Oficial 96, 9-XII-2019) RESOLUCIÓN No. SCVSINCDNCDN20190020 (NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS)



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
 Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
 Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

<i>Observación y Recomendación – Inversión inmobiliaria</i>	
Clasificación:	DS.
Número de observación:	2
Hallazgo:	Valor razonable de las inversiones inmobiliarias
Posible impacto:	Valores fiables en los estados financieros.
Recomendación:	Recomendamos revisar las políticas contables internas y las NIIF relacionadas a las inversiones inmobiliarias, así como evaluar el valor del mercado de las propiedades registradas en los estados financieros.
Beneficios de la recomendación:	Valores fiables en los estados financieros.
Comentarios de la administración y plan de acción:	En revisión interna por la Gerencia.
Antecedentes Legales:	Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Propiedades de Inversión NIC 40. SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS: SCVS-INC-DNCDN-2019-0009 Expítese el Instructivo para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en las compañías sujetas al control y vigilancia de la SCVS.

<i>Observación y Recomendación – Estado de flujos de Efectivo</i>	
Clasificación:	DS.
Número de observación:	3
Hallazgo:	Errores en el Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2017 en el EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO revisar cifras en el estado financiero.
Posible impacto:	Registro con errores en el estado financiero
Recomendación:	Se recomienda revisar las cifras y tomar los correctivos correspondientes
Beneficios de la recomendación:	Cifras fiables
Comentarios de la administración y plan de acción:	En proceso por la administración.
Antecedentes Legales:	NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

Observación y Recomendación – Comprobantes de Ventas	
Clasificación:	OD.
Número de observación:	4
Hallazgo:	faltas reglamentarias. Se ha establecido que hay comprobantes ventas que no registran toda la información requerida en el reglamento correspondiente.
Posible impacto:	Sanciones y multas por parte de la administración tributaria en una revisión por parte de los fedatarios del SRI.
Recomendación:	Proceda a revisar los comprobantes y tome los correctivos correspondientes.
Beneficios de la recomendación:	Evitar contingencias fiscales y desembolsos de dinero innecesarios.
Comentarios de la administración y plan de acción:	En revisión interna.
Antecedentes Legales:	REGLAMENTO DE COMPROBANTES DE VENTA, RETENCIÓN Y DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.
	(INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES PECUNIARIAS)
	LRTI y RLRTI.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

ACTA DE ENTREGA DE LA CARTA DE RECOMENDACIONES DE AUDITORIA EXTERNA
POR EL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO AÑO 2018.

CON FECHA JUEVES 18 DE JUNIO DE 2020 10:45 FIRMAN PARA CONSTANCIA DE LA
LECTURA, REVISIÓN, APROBACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS RECOMENDACIONES A LOS
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS DEL EJERCICIO CORRIENTE TERMINADO AÑO 2018.

El Sr. Luis Alberto Salame Viteri, Gerente General de INMOBILIARIA RAPALLO S.A., RUC
0990777411001 EXP.SCVS. 42760, confirman a "La Auditora" la revisión y aprobación de las
recomendaciones de auditoria externa a los estados financieros del ejercicio económico de 2018, para lo
que certifican con su firma para su carga a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

AUDITOR
AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

Mg. Victor Hugo Parrales Aragon, CPA.
Gerente de Auditoria – Socio
C.C. 091384737-2
AUDEXT Auditores Externos S.A.
RUC. 0992686820001 Exp.SCVS. 63248

AUDITADO
INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General – Representante Legal
C.C. 0908641681
INMOBILIARIA RAPALLO S.A.
RUC. 0990777411001 Exp.SCVS. 42760

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.

CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
C.C. 0908341761001

Guayaquil, jueves 18 de junio de 2020

Señor

CPA. Victor Hugo Parrales Aragonés, MSc.

Gerente General – Representante Legal

AUDEXT Auditores Externos S.A.

Ciudad.

De nuestras más altas consideraciones:

La presente carta de gerencia o representación es proporcionada en relación con la auditoría que ustedes han realizado de los estados financieros de INMOBILIARIA RAPALLO S.A. RUC. 0990777411001 - EXP.SCVS. 42760 "La Contratante", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas adjuntas a estos estados financieros, cuyo examen se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre si dichos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financieras de "La Contratante", los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aceptados en Ecuador e instrucciones de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros y si dichos principios fueron aplicados de manera uniforme.

De acuerdo con lo requerido en las Leyes de la República Del Ecuador, reconocemos que los estados financieros y notas, terminados en el ejercicio económico auditados, están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aceptados en el país, son de nuestra responsabilidad y previamente a su emisión nos hemos cerciorado del cumplimiento satisfactorio de las afirmaciones explícitas e implícitas contenidas en los mismos (integridad, existencia, exactitud, derechos y obligaciones, valuación y presentación y revelación de los hechos económicos), por lo que aprobamos estos estados financieros y sus informes adjuntos. Igualmente, reconocemos que esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, así como establecer estimados contables que sean razonables en las circunstancias.

Las representaciones de esta carta están limitadas a asuntos que son materiales. Los errores y omisiones son materiales si ellos pudieran, individualmente o en conjunto, influenciar las decisiones económicas que los usuarios toman sobre la base de los estados financieros. La materialidad depende del tamaño y la naturaleza del error o la omisión.

Hemos efectuado las debidas indagaciones con la administración, accionistas y empleados de la compañía que tienen los conocimientos y la experiencia relevantes. Por lo tanto, confirmamos a nuestro leal saber y entender, las siguientes representaciones efectuadas a ustedes durante el desarrollo de su trabajo:

1. Los estados financieros a que se hace referencia aquí están razonablemente presentados, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las políticas contables adoptadas por la compañía aprobadas en Junta General de Accionistas de conformidad a la misma norma, así como a las instrucciones de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros; Servicio de Rentas Internas SRI y demás instituciones del Gobierno de la República del Ecuador.

2. Los métodos de medición, provisión y los supuestos significativos que se utilizaron para establecer estimaciones contables, son apropiados y están de conformidad con cada norma NIIF.
3. Eventos posteriores al cierre del ejercicio 2019 y 2020, el mundo se encuentra azotado por la pandemia del CORONAVIRUS, en Ecuador tenemos el primer caso confirmado de coronavirus el 14 de febrero de 2020 llegando de España la enfermedad. En la ciudad de Guayaquil el virus ya ha dejado 7.161 casos confirmados y 297 muertos al 10/04/2020, por lo que el Gobierno Nacional ha tenido que suspender las operaciones de ciertas áreas del país. La empresa continúa operando por lo que se considera una empresa en marcha, pero aún no hemos podido cuantificar las pérdidas financieras producto de la epidemia, esperamos que se levanten las restricciones impuestas por el Gobierno y las operaciones puedan desenvolverse normalmente.
4. Los estados financieros y notas no contienen errores no corregidos, que sean considerados materiales y puedan influenciar en las decisiones de los usuarios en general.
5. Le hemos proporcionado a los auditores:
 - a. Acceso a toda la información relevante para la revisión de los estados financieros, tales como registros contables y documentación de respaldo de acuerdo a lo establecido en el contrato de auditoría externa.
 - b. Todas las actas de las reuniones de accionistas, según se describe en nuestro certificado de libros de actas.
 - c. Toda la información adicional que ustedes nos han solicitado para el propósito de su auditoría, y acceso sin restricciones a las personas de la Compañía de las cuales ustedes determinaron necesario obtener evidencia de auditoría.
6. Todas las operaciones o transacciones han sido registradas en la contabilidad sin excepción y están presentadas en los estados financieros al cierre del ejercicio auditado.

Confirmamos que:

- a. Entendemos que el término **"fraude" incluye errores e irregularidades resultantes de informes financieros fraudulentos, así como errores e irregularidades resultantes de la malversación de activos**". Los errores e irregularidades resultantes de informes financieros fraudulentos implican errores e irregularidades intencionales, incluyendo omisiones de montos o revelaciones, con el propósito de engañar a los usuarios de los estados financieros. Los errores e irregularidades que resultan de la malversación de activos involucran la apropiación indebida de los activos de una entidad, normalmente acompañado de registros o documentos falsos o engañosos, con el fin de ocultar la falta de dichos activos o que han sido comprometidos o entregados sin la debida autorización.
- b. No conocemos casos de fraude o sospechas de fraude que involucren a la Administración, Gerencia, Representantes Legales, Accionistas, Departamento de Contabilidad a empleados que realicen funciones importantes dentro del sistema de control interno o a otros empleados, que pudieran tener efecto importante sobre los estados financieros y notas presentados al cierre del ejercicio auditado. Tampoco conocemos acusaciones de fraude o de sospechas de fraude comunicadas por empleados, ex empleados, analistas, reguladores u otros.

- c. Hemos revisado el estado de resultado y cada una de las cifras presentadas en los estados financieros y notas, no consideramos que contengan riesgos que puedan contener errores materiales como resultado de fraude, omisión u ocultamiento de activos, así como lo prescrito en Código Orgánico Integral Penal COIP en materia tributaria y Lavado de Activos.

Con respecto a lo anterior, reconocemos la responsabilidad de la administración, accionistas y empleados en el control interno. En general reconocemos nuestra responsabilidad por el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno para prevenir y descubrir el fraude y el error en la presentación de los estados financieros y notas del ejercicio económico auditado.

7. No ha habido incumplimientos de Leyes o Regulaciones de los que se tenga conocimiento y que puedan tener un efecto material en los estados financieros en caso de incumplimiento. Tampoco conocemos comunicaciones de entidades de vigilancia y control del Estado como (La Superintendencia de Compañías Valores y Seguros; Servicio de Rentas Internas SRI, etc.) respecto al incumplimiento de o deficiencias en la presentación de la información financiera o declaraciones de impuestos.
8. En los casos que correspondan las operaciones relacionadas se han registrado en la contabilidad de conformidad con las políticas contables adoptadas.
9. Todos los litigios y reclamos conocidos, cuyos efectos deban ser considerados en la preparación y presentación de los estados financieros, han sido informados apropiadamente en las notas a los estados financieros, según corresponda, de conformidad Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aceptados en Ecuador.
10. Los actos de los administradores de la Compañía se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Junta General.
11. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas, los libros de actas y de registros de acciones, se llevan y se conservan debidamente y al cierre del ejercicio se mantienen actualizados.
12. Existen medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la empresa o de los de terceros.
13. Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por el Administrador y Comisario.
14. Hemos elaborado y pagado las declaraciones de autoliquidación de aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS de conformidad con las leyes vigentes. La compañía no se encuentra en mora por concepto de aportes al IESS, y todos los empleados sin excepción han sido afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.
15. Los inventarios han sido revelados en las notas a los estados financieros de conformidad a cada norma vigente.
16. La empresa ha revelado y registrado todas sus operaciones en el sistema informático de la compañía.
17. La Compañía tiene la propiedad legal de todos sus activos, y han sido reveladas todas las obligaciones o gravámenes sobre los activos, así como todos los comprometidos como garantías.

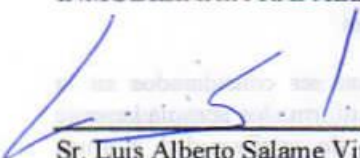
18. No existen otros pasivos, ganancias, pérdidas o contingentes que deban ser acumuladas o revelados en los estados financieros de acuerdo a las NIIF y a las Leyes.

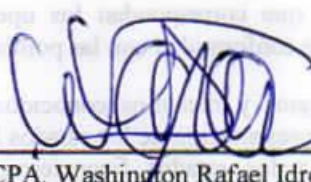
19. En relación con la situación fiscal, se ha cumplido con el pago de todos los impuestos y contribuciones en cada caso, se ha registrado en la contabilidad el pasivo correspondiente de todos y cada uno de los impuestos respectivos, aportes y contribuciones a que está sujeta la entidad, pendientes de pago.

En otro orden de cosas, entendemos que, como es costumbre, vuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA vigentes y, en consecuencia, incluyó las pruebas de los registros de contabilidad y los demás procedimientos de auditoría que consideraron necesarios en las circunstancias, con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros. También entendemos que dicho examen no necesariamente revelaría todas las irregularidades existentes, en caso de haberlas.

Atentamente

INMOBILIARIA RAPALLO S.A.


Sr. Luis Alberto Salame Viteri
Gerente General – Representante Legal
C.C. 0908641681
RUC. 0990777411001 Exp.SCVS. 42760


CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel
Contador
C.C. 0908341761001