

3 MAY 95 14 17

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

INFORME AUDITORÍA EXTERNA

EJERCICIO FINANCIERO DE 1994

INFORME AUDITORÍA EXTERNA

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

EJERCICIO FINANCIERO DE 1994

CONTENIDO	PAG.
<i>INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE</i>	<i>1</i>
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS:	
<i>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</i>	<i>2</i>
<i>ESTADO DE RESULTADOS</i>	<i>3</i>
<i>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</i>	<i>4</i>
<i>ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA</i>	<i>5</i>
<i>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</i>	<i>6 - 9</i>

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.**

He auditado el Balance General adjunto de Inmobiliaria Romabal Uno S.A. al 31 de diciembre de 1994 y, los correspondientes Estados de Resultados, Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y, Cambios en la Posición Financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados son de responsabilidad de la administración de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a mi auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creo que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Romabal Uno S.A.; al 31 de diciembre de 1994 y, los resultados de sus operaciones por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,

Guayaquil, 31 de marzo de 1995



Econ. Carlos Crespo Vimos
Auditor Externo
RNC # 10.784
SC-RNAE #124

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Nota #1)

Al 31 de Diciembre de 1994

Miles de sucres

ACTIVOS		Notas
Corrientes		
Caja y Bancos	1.113.574	
Ctas. y Doc. por Cobrar	<u>1.678.733</u>	4
	<u>2.792.307</u>	
Fijos		
Edificios	<u>3.526.460</u>	5
Total Activos	<u><u>6.318.767</u></u>	
PASIVOS		
Corrientes		
Ctas. por Pagar	886.667	6
Obligaciones por Pagar	<u>169.950</u>	
	<u>1.056.617</u>	
Fijos		
Préstamos Bancarios	<u>4.124.290</u>	7
PATRIMONIO		
Capital Social	18.000	
Res. Reval. Patrimonio	53.336	8
Reexp. Monetaria	770.412	9
Util. del Ejercicio	<u>296.112</u>	
	<u>1.137.860</u>	
Total Pas. y Patrimonio	<u><u>6.318.767</u></u>	

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS (Nota #1)

Hasta el 31 de Diciembre de 1994

Miles de sucres

		Notas
Ventas		
Ventas de Locales Comerciales	<u>13.780.026</u>	
Costo de Construcción		
Costo Construcción Locales	14.997.585	
Menos: Locales no Vendidos	<u>(3.526.460)</u>	
	<u>11.471.125</u>	
Utilidad Bruta	<u>2.308.901</u>	
Gastos Operacionales		
Administrativos	(840.987)	
Financieros	<u>(1.003.425)</u>	
	<u>(1.844.412)</u>	
Utilidad antes Reparto e Impuestos	464.489	
(-) 15% Utilidad Trabajadores	<u>(69.673)</u>	2
	394.816	
(-) 25% Impuesto Renta	<u>(98.704)</u>	3
Utilidad Neta	<u><u>296.112</u></u>	

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Año Terminado al 31 de Diciembre de 1994

Miles de sucres

Capital Social	
Saldo al Comienzo y fin de año	<u>18.000</u>
Reserva Revalorización Patrimonio	
Saldo 1 de enero de 1994	39.297
Efectos Corrección Monetaria	<u>14.039</u>
Saldo 31 de diciembre de 1994	<u>53.336</u>
Reexpresión Monetaria	
Saldo 1 de enero de 1994	175.398
Efectos Corrección Monetaria	<u>595.014</u>
Saldo 31 de diciembre de 1994	<u>770.412</u>
Patrimonio de los Accionistas	
Saldo 1 de enero de 1994	232.695
Efectos Corrección Monetaria	609.053
Utilidad Presente Ejercicio	<u>296.112</u>
	<u>1.137.860</u>

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA

Año Terminado al 31 de Diciembre de 1994

Miles de sucres

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE OPERACIONES

Utilidad antes Provisión Impuesto Renta	394.816
(-) 25% Imp. Renta Compañía	<u>(98.704)</u>

Capital Proveniente Operaciones **296.112**

Capital de Trabajo Utilizado en:

Transferencias Activos Fijos	1.511.954
Disminución Cargos Diferidos	295.000
Aumento Deudas a Largo Plazo	80.150
Variaciones Patrimonio	<u>609.053</u>

Aumento (Disminución) Capital de Trabajo **2.792.269**

RESUMEN CAMBIOS COMPONENTES CAPITAL DE TRABAJO

AUMENTO (DISMINUCIÓN) CAPITAL TRABAJO

Caja y Bancos	671.538
Cuentas y Documentos por Cobrar	1.403.912
Cuentas por Pagar	834.724
Obligaciones por Pagar	<u>(117.905)</u>

2.792.269

INMOBILIARIA ROMABAL UNO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el Año Terminado al 31 de Diciembre de 1994

Descripción de la Compañía

La compañía fue constituida en 1986 en Ecuador y su objeto es dedicarse a actividades relacionadas con la construcción y/o venta o administración de edificaciones sometidas o no al sistema de condominio o propiedad horizontal.

Nota #1: POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos están preparados de acuerdo con normas de contabilidad generalmente aceptadas promulgadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Sistema de Corrección Monetaria

Según decreto ejecutivo No. 2553 de febrero de 1995, con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la compañía revalorizó las cuentas no monetarias del Balance General al 31 de diciembre de 1994, en base a la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor. Los rubros que conforman el Estado de Resultados, están presentados a los costos históricos, excepto por los cargos que provienen de activos consumidos que se calculan en base al valor reexpresado de tales activos.

Ingresos y Egresos

Los ingresos generados por la compañía se originan por la venta de locales comerciales. Los egresos por los gastos ocasionados en prestar servicios propios de administración y ventas de locales comerciales; y, por costos financieros para mantener la operatividad de la compañía.

Tanto los ingresos como los egresos se registran cuando se realizan o causan respectivamente.

Propiedad, Planta y Equipos

Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones por aplicación de la corrección monetaria. Como son locales construidos para la venta no están sometidos a porcentajes de depreciación.

NOTA #2: PARTICIPACIÓN UTILIDADES TRABAJADORES

Según disposiciones de la legislación laboral en vigencia, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15% de la utilidades gravables anuales, computadas antes de efectuar la deducción de esta participación.

Nota #3: IMPUESTO A LA RENTA

La compañía reserva para cumplir con las obligaciones fiscales, los montos resultantes de aplicar los porcentajes establecidos por las leyes tributarias (25%); los mismo que son cancelados en los plazos estipulados en las leyes vigentes.

Nota #4: CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Los valores pendientes de cobro a diciembre 31 de 1994, corresponden principalmente a créditos concedidos por la venta de locales comerciales. La estructura de la cuenta es como sigue:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

A diciembre 31 de 1994

Miles de sucres

Deudores	Montos
Banco del Pacífico	126.850
TV Home	232.160
Alm. De Prati S.A.	1'018.460
La Rotonda	301.263

	<u>1'678.733</u>

Nota #5: Edificios

Los movimientos de edificios por el año terminado el 31 de diciembre de 1994, fueron como sigue:

ACTIVOS FIJOS

A diciembre 31 de 1994

En miles de sucres

Activos	Monto antes correc.	Corrección Monetaria	Saldo al 31/12/94
Edificios	<u>2'931.446</u>	<u>595.014</u>	<u>3'526.460</u>

Nota #6: CUENTAS POR PAGAR

Registra las obligaciones de la compañía con terceros; referidas a:

CUENTAS POR PAGAR A diciembre 31 de 1994 Miles de sucres

Acreedores	Montos
Participación Utilidades	69.673
Impuestos por Pagar	100.277
Depósitos en Garantía	111.684
Intereses Bancarios	430.365
Otros Acreedores	174.668

	<u>886.667</u>

Nota #7: PRÉSTAMOS BANCARIOS - LARGO PLAZO

Su saldo al cierre del ejercicio financiero de 1994, está estructurado por valores pendientes de pago correspondiente a préstamos bancarios. De los análisis efectuados, se establece que los mismos se podrían cancelar dentro de los plazos negociados; de mantenerse la tendencia ascendente de los negocios de la compañía.

PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO A diciembre 31 de 1994 Miles de sucres

Acreedores	Montos (*)
Banco Popular	<u>4'124.290</u>

(*) 50% se cancelará durante 1995 y el restante 50% durante 1996.

Nota #8: RESERVA REVALORIZACIÓN PATRIMONIO

Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, el saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser capitalizado o devuelto en caso de liquidación de la empresa.

RESERVA REVALORIZACIÓN PATRIMONIO

A diciembre 31 de 1994

Miles de sucres

Rubros	Montos
Saldo a diciembre 31/93	39.297
Efectos Correc. Monetaria	14.039

	<u>53.336</u>

Nota #9: REEXPRESIÓN MONETARIA

Es la contrapartida de los ajustes realizados a las partidas no monetarias incluidas en el Balance General al 31 de diciembre de 1994; la estructura de su saldo se muestra a continuación:

REEXPRESIÓN MONETARIA

A diciembre 31 de 1994

Miles de sucres

Rubros	Montos
Saldo a diciembre 31/93	175.398
Efectos Correc. Monetaria	595.014

	<u>770.412</u>