

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas de  
INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A.**

**Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

**Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A.** al 31 de diciembre de 2013, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
**SC- RNAE 236**

  
**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**REG. 22223**

**20 de enero de 2014**  
**Guayaquil - Ecuador**

**INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

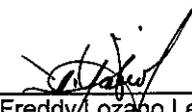
Al 31 de diciembre

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo		28.064	26.676
Activo por impuesto corriente	8	-	1.950
Pagos anticipados	4	648	4.312
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>28.712</u>	<u>32.938</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad y equipo	5	<u>1.831.423</u>	<u>1.725.497</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>1.860.135</u></u>	<u><u>1.758.435</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras	6	52.212	307.646
Cuentas por pagar	7	1.679	31.335
Pasivo por impuesto corriente	8	-	4.989
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>53.891</u>	<u>343.971</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras	6	215.695	-
Cuentas por pagar	9	424.079	-
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>639.774</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>693.665</u>	<u>343.971</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	10	800	800
Reserva legal	11	400	-
Aportes para futura capitalización		1.301.628	1.301.628
Resultados acumulados		(136.358)	112.036
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>1.166.470</u>	<u>1.414.464</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>1.860.135</u></u>	<u><u>1.758.435</u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
 Econ. Raúl De La Torre Ronquillo  
 Gerente General

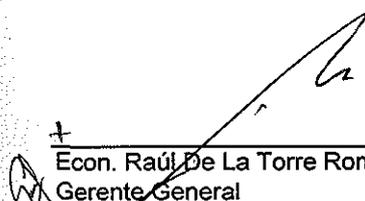
  
 CPA. Freddy Lozano León.  
 Contador

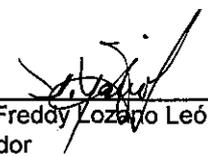
**INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ganancia en venta de propiedad		-	125.213
<b>GASTOS</b>			
Servicios de terceros		820	1.370
Impuestos y contribuciones		2.591	110
Mantenimiento y reparaciones		170.074	669
Depreciación	5	25.693	3.118
Intereses		28.392	7.646
Otros		8.592	1.692
		<u>236.161</u>	<u>14.606</u>
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(236.161)</b>	<b>110.607</b>
Impuesto a la renta	8	<u>9.883</u>	<u>574</u>
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO</b>		<b><u>(246.044)</u></b>	<b><u>110.033</u></b>

Ver notas a los estados financieros

  
Econ. Raúl De La Torre Ronquillo  
Gerente General

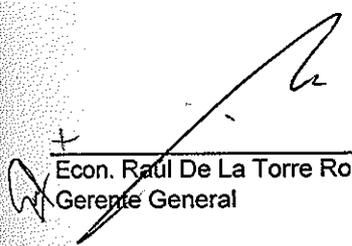
  
CPA. Freddy Lozano León.  
Contador

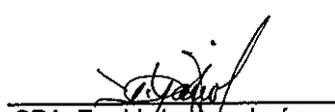
**INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos reexpresados al 1 de enero de 2012		800	-	-	2.003	2.803
Aportes de accionistas		-	-	1.301.628	-	1.301.628
Utilidad integral del año		-	-	-	110.033	110.033
Saldos al 31 de diciembre de 2012	12	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>1.301.628</u>	<u>112.036</u>	<u>1.414.464</u>
Apropiación		-	400	-	(400)	-
Ajuste de impuesto a la renta		-	-	-	(1.950)	(1.950)
Pérdida integral del año		-	-	-	(246.044)	(246.044)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	12	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>1.301.628</u>	<u>(136.358)</u>	<u>1.166.470</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Econ. Raúl De La Torre Ronquillo  
Gerente General

  
CPA. Freddy Lozano León.  
Contador

**INMOBILIARIA ROMABAL DIECIOCHO S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2013	2012
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Ganancia en venta de propiedad		-	125.213
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(220.318)	35.495
Intereses pagados		(28.778)	(7.646)
Impuesto a la renta	8	(9.883)	(574)
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>(258.980)</u>	<u>152.487</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición de propiedad y equipo	5	(131.619)	(1.599.278)
Venta de propiedad y equipo		-	12.455
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<u>(131.619)</u>	<u>(1.586.823)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Obligaciones financieras		-	300.000
Cancelación de obligaciones financieras		(32.092)	-
Cuentas por pagar accionistas		424.079	(140.621)
Aportes de accionistas		-	1.301.628
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</b>		<u>391.987</u>	<u>1.461.008</u>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>		1.388	26.672
<b>EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		26.676	4
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<u>28.064</u>	<u>26.676</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
(Pérdida) utilidad integral del año		(246.044)	110.033
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>			
Depreciación	5	25.693	3.118
Impuesto a la renta	8	9.883	574
		<u>(210.468)</u>	<u>113.725</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>			
Disminución en activos por impuesto corriente		1.950	-
Disminución (aumento) en pagos anticipados		3.664	(770)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		(37.303)	35.117
(Disminución) aumento en pasivos por impuesto corriente		(16.822)	4.415
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>(258.980)</u>	<u>152.487</u>

Ver notas a los estados financieros

Econ. Raúl De La Torre Ronquillo  
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.  
Contador