

INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI (EN LIQUIDACION)

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

ÍNDICE:

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS:

US\$- Dólares Estadounidenses

NIC- Normas Internacionales de Contabilidad





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

2 de diciembre del 2016

A los Accionistas y Miembros del Directorio de Inmobiliaria Equilibrio S.A. INMOEQUI
(En liquidación)

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de Inmobiliaria Equilibrio S.A. INMOEQUI (En liquidación) al 31 de diciembre del 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

2. El liquidador es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por el liquidador, 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 una base para nuestra opinión de auditoría.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Opinión

4. En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Equilibrio S.A. INMOEQUI (En liquidación), al 31 de diciembre del 2015 y 2014, y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad.

Enfasis en Asunto

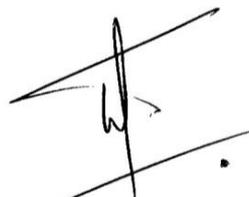
5. Sin Calificar nuestra opinión, tal como se indica en la nota 1 a los estados financieros, la Junta General de Accionistas Inmobiliaria Equilibrio S.A. INMOEQUI (En liquidación) celebrada el 25 de Septiembre del 2015 conoció y aprobó a.- El Balance Final de liquidación b.- Reparto del Haber Social.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2015, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223



GINDIER ACEVEDO A.

Socio - Director
Licencia Profesional
N° 21402



INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI (En liquidación)

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	1.237	429.476
		-----	-----
Anticipos a proveedores		-	232.122
Activos por impuestos corrientes		-	154
		-----	-----
Total cuentas por cobrar		-	232.276
Inventarios (Construcciones y Terrenos)	5	9.821.145	9.859.090
Derechos Fideicomiso Mercantil de Tenencia	6	1.067.994	-
		-----	-----
Total de activos		10.890.376	10.520.842
		=====	=====
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>Pasivos corrientes:</u>			
Pasivos por impuestos corrientes		-	9.095
		-----	-----
Total de pasivos		-	9.095
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Suscrito	7	10.000	10.000
Reserva Especial	8	10.878.268	10.513.867
Reserva Legal		211	211
Resultados Acumulados		1.897	(12.331)
		-----	-----
Total de Patrimonio		10.890.376	10.511.747
		-----	-----
Total Pasivos y Patrimonio		10.890.376	10.520.842
		=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 9 forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI (En liquidación)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ingresos por Actividades Ordinarias</u>			
Otros ingresos		500	3.036
		-----	-----
Total de ingresos		500	3.036
		=====	=====
<u>Costos y Gastos</u>			
Servicios básicos		(38.722)	(9.553)
Impuestos y contribuciones		(8.076)	(782)
Gastos Fideicomiso		(2.031)	-
Honorarios		(1.568)	(2.744)
Gastos no deducibles		(1.204)	(1.152)
Otros		(270)	-
		-----	-----
Total Costos y Gastos		(51.871)	(14.231)
		-----	-----
Resultado Integral del ejercicio		(51.371)	(11.195)
		=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 9 forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI (En liquidación)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reserva Especial</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01 de enero del 2014	10.000	-	211	(1.136)	9.075
Aportes efectuados para Reserva Especial	-	10.513.867	-	-	10.513.867
Resultado Integral del ejercicio	-	-	-	(11.195)	(11.195)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	10.000	10.513.867	211	(12.331)	10.511.747
Fondos recibidos para Reserva Especial y absorber pérdidas (Véase nota 8)	-	354.402	-	65.598	430.000
Resultado Integral del ejercicio	-	-	-	(51.371)	(51.371)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	10.000	10.878.269	211	1.896	10.890.376

Las notas adjuntas de la 1 a la 9 forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI (En liquidación)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo Recibido de Clientes	-	-
Efectivo entregado por pagos a socios, proveedores y otros	(858.239)	(1.114.548)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	(858.239)	(1.114.548)
	-----	-----
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Aporte para reserva especial	430.000	1.530.897
	-----	-----
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de financiamiento	430.000	1.530.897
	-----	-----
(Disminución) Incremento neta del efectivo	(428.239)	416.349
	-----	-----
Efectivo al inicio del año	429.476	13.127
	-----	-----
Efectivo al final del año	1.237	429.476
	=====	=====
Conciliación del resultado integral con el efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación		
Resultado Integral del Ejercicio	(51.371)	(11.195)
	-----	-----
Cambios en activos y pasivos de operaciones:		
Disminución (Incremento) en cuentas por cobrar	232.176	(142.120)
(Incremento) en inventarios (bienes inmuebles)	(1.029.949)	(961.233)
(Disminución) en cuentas por pagar	(9.095)	-
	-----	-----
Total de ajustes al resultado integral del ejercicio	(806.868)	(1.103.353)
	=====	=====
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	(858.239)	(1.114.548)
	=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 9 forman parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI (En liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas el 24 de octubre del 2011.

La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de noviembre del 2014 resolvió realizar la disolución voluntaria y anticipada de la sociedad.

Con fecha 25 de Septiembre del 2015 se reúne la Junta General Extraordinaria de Accionistas la cual conoce y aprueba el Balance Final de Liquidación y Reparto del Haber social sobre la siguiente base:

- a.- Asignar derechos y acciones sobre bienes inmuebles por un valor de USA\$ 9.821.144
- b.- Asignar derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Tenencia Challua por un valor de USA\$ 1.067.994
- c.- Asignar el valor de la cuenta Bancos.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros para una sociedad en liquidación de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad, involucra la elaboración, por parte del liquidador de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. El liquidador considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía desde el momento que la Junta General de Accionistas decidió su liquidación anticipadas, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. El liquidador considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.
(Continuación)

a.- Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por el International Accountig Standars Board (“IASB”).

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de la NIC.

b.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos.

c.- Inventarios (Construcciones y Terrenos)

Corresponden los terrenos que fueron aportados por parte de los accionistas de la compañía durante la constitución, con el objetivo específico de lotizar el terreno ubicado en el Sector de Challuabamba del Cantón Cuenca, bajo la figura del Condominio.

d.- Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su “costo amortizado”. La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del “tipo de interés efectivo”.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2015 y 2014, comprenden:

	<u>2014</u> <u>US\$</u>	<u>2014</u> <u>US\$</u>
Caja	-	30
Bancos	1.237	429.446
	-----	-----
	1.237	429.476
	=====	=====

NOTA 5 - INVENTARIOS (CONSTRUCCIONES Y TERRENOS)

A continuación se presenta el movimiento de los inventarios durante los años 2014 y 2015:

	<u>Saldo al 1</u> <u>de Enero</u> <u>del 2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de Diciembre</u> <u>del 2014</u>	<u>Aportación</u> <u>Fideicomiso</u> <u>(2)</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Liquidación</u> <u>Construcción</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de Diciembre</u> <u>del 2015</u>
Terrenos (1)	7.442.861	-	7.442.861	(1.067.894)	-	-	6.374.967
Mejoras de Terrenos (1)	-	-	-	-	-	3.446.178	3.446.178
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	7.442.861	-	7.442.861	(1.067.894)	-	-	9.821.145
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Construcciones en curso	1.454.996	961.233	2.416.229	-	1.029.949	(3.446.178)	-
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
	8.897.857	961.233	9.859.090	(1.067.894)	1.029.949	(3.446.178)	9.821.145
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

- (1) Corresponden los terrenos que fueron aportados por parte de los accionistas de la compañía durante la constitución y, con el objetivo específico de lotizar el terreno ubicado en el Sector de Challuabamba del Cantón Cuenca, Dichos terrenos ya lotizados serán entregados a los accionistas en prorrata al capital aportado y resolución sobre el reparto del haber societario aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas del 25 de Septiembre del 2015 ..
- (2) Corresponden a 3 lotes de terreno entregados como aporte al Fideicomiso Mercantil de Tenencia Challua (Véase nota 6).

NOTA 6 - FIDEICOMISO DE TENENCIA

Con fecha 24 de junio del 2015 mediante Escritura Pública fue establecido bajo leyes ecuatorianas la constitución del "FIDEICOMISO MERCANTIL TENENCIA CHALLUA" irrevocable de administración con fines de tenencia.,

La finalidad del fideicomiso consiste en la administración y tenencia de los inmuebles aportados.

Como aporte Inicial se transfirieron los lotes con clave catastral N° 1702007030000 por un valor de USD\$ 339.041 con una longitud de 6.645 mtrs2. Y el lote con clave catastral N° 1702007031000 por un valor de USD\$ 78.577, con una longitud de 1.540 mtrs2. Inscritos en el Registro de la Propiedad con fecha 28 de septiembre del 2015.

Con fecha 28 de julio del 2015, se firmó la Escritura de Aporte de un bien inmueble, con la clave catastral N°170200702400, por un valor de USD\$ 650.276. La fecha de Inscripción en el Registro de la Propiedad fue el 23 de octubre del 2015.

NOTA 6 - FIDEICOMISO DE TENENCIA
(Continuación)

Los derechos sobre este fideicomiso serán entregados a los accionistas en prorrata al capital aportado y resolución sobre el reparto del haber societario aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas del 25 de Septiembre del 2015.

NOTA 7- CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2015, está representado por 10.000 acciones ordinarias normativas de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

El resultado integral neto por acción es calculado dividiendo el resultado integral del ejercicio de la compañía sobre el número de acciones ordinarias.

NOTA 8 - RESERVA ESPECIAL

La compañía tiene establecido una Reserva especial con el fin de cubrir futuros incrementos de capital,

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de julio del 2015, resolvió aprobar la realización de aportes por un valor de US\$ 430.000, para incrementar la reserva especial por USA\$ 364.402 y absorber pérdidas acumuladas por un valor de USA\$ 65.598,

Al 31 de diciembre del 2015 se mantiene un saldo en la Reserva Especial por USA\$ 10.878.269, este valor sera reintegrado a los accionistas en prorrata a su capital aportado, una vez efectuada la compensación de cuentas resultante de liquidacion de los activos y pasivos , de acuerdo a lo establecido en Junta General Extraordinaria del 25 de septiembre del 2015 , cuando se perfeccione la disolución y liquidación anticipada. (Véase nota 1).

NOTA 9 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este Informe, la compañía se encuentra a la espera de la resolución aprobatoria por parte de la Superintendencia de Compañías del proceso de disolución voluntaria y anticipada que fue aprobado mediante la Juntas Generales de Accionistas celebradas el 8 de noviembre del 2014 y 25 de Septiembre del 2015

Adicionalmente hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la liquidacion final y ordenada por parte de la compañía.