



INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas

Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA

Quito, 27 de marzo del 2017

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA (en adelante "La Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

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

Independencia

3. Somos independientes de Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría

4. La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el informe anual del gerente, obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA
Quito, 27 de marzo del 2017

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual del Gerente y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información, concluimos que no existen inconsistencias materiales de esta información que debamos reportar.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

5. La Administración de Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

6. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

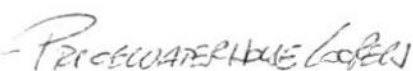
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso

Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA
Quito, 27 de marzo del 2017

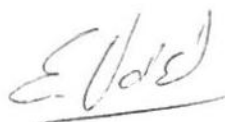
de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de La Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que La Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



Esteban Valencia
Socio



Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	34,755	11,666
Otras cuentas por cobrar		-	153
Impuestos por recuperar		<u>14,747</u>	<u>14,552</u>
Total activos corrientes		<u>49,502</u>	<u>26,371</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de Inversión	7	<u>11,925,600</u>	<u>11,925,600</u>
Total activos no corrientes		<u>11,925,600</u>	<u>11,925,600</u>
Total activos		<u><u>11,975,102</u></u>	<u><u>11,951,971</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Luis Bakker Villacreses
Representante Legal



Vinicio Puente
Contador


Alto

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		16,157	3,39
Beneficios sociales por pagar		984	75
Impuestos por pagar		1,978	1,69
Total pasivos corrientes		<u>19,119</u>	<u>5,84</u>
Total pasivos		<u>19,119</u>	<u>5,84</u>
PATRIMONIO			
Capital social		11,868,940	11,868,94
Aporte para futuras capitalizaciones		213,000	213,00
Resultados acumulados		(125,957)	(135,81
Total patrimonio		<u>11,955,983</u>	<u>11,946,12</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>11,975,102</u>	<u>11,951,97</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Luis Bakker Villacreses
 Representante Legal


 Vinicio Puente
 Contador

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por arrendamiento		167,265	167,265
Gastos administrativos	13	(83,073)	(106,311)
Otros gastos		<u>(1,805)</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>82,387</u>	<u>60,954</u>
Impuesto a la Renta	9	<u>(72,527)</u>	<u>(72,569)</u>
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>9,860</u></u>	<u><u>(11,615)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Luis Bakker-Villacreses
Representante Legal



Vinicio Puente
Contador



INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados	Total
Saldos al 1 de enero del 2015	11,868,940	88,000	(124,202)	11,832,738
Aportes futuras capitalizaciones	-	125,000	-	125,000
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(11,615)	(11,615)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	11,868,940	213,000	(135,817)	11,946,123
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	9,860	9,860
Saldos al 31 de diciembre del 2016	11,868,940	213,000	(125,957)	11,955,983

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Luis Bakker Villacreses
Representante Legal



Vinicio Puente
Contador

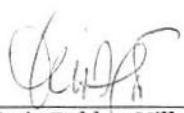


INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		82,387	60,954
Cambios en activos y pasivos:			
Otras cuentas por cobrar		153	(153)
Impuestos por recuperar		(195)	(693)
Cuentas por pagar		12,758	2,397
Beneficios sociales por pagar		233	751
Impuestos por pagar		280	100
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		-	(112,277)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		13,229	(109,875)
Impuesto a la renta pagado		(72,527)	(72,569)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes para futuras capitalizaciones		-	125,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		-	125,000
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		23,089	3,510
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		11,666	8,156
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	34,755	11,666

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Luis Bakker Villacreses
Representante Legal


Vinicio Puente
Contador

