

INMOBILIARIA INALDA S.A.

**AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

CONTENIDO	pág.
Informe del Auditor Independiente	1-2
Estado de Situación Financiera	3-4
Estado de Resultados Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7-8
Notas a los Estados Financieros	9-12

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Señores Miembros del Directorio de

INMOBILIARIA INALDA S.A.

Quito DM, 9 de marzo 2015

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA INALDA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, con un resumen de las políticas contables significativas y las notas aclaratorias correspondientes.

2. Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esa responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la Gerencia considere pertinente para permitir la preparación y presentación razonable de los estados financieros, libres de errores materiales debido a fraude o error.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros como resultado de fraude o error. Al efectuar esa evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas de contabilidad utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de 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.



4. Base para opinión con salvedades

La cuenta de pasivo no revela la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio de la nómina de empleados, en aplicación de la NIC 19. La empresa viene operando desde el año 1.989, ésta incluye dos empleados con 8 años que son los de mayor antigüedad.

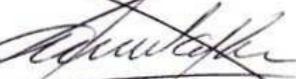
5. Opinión del Auditor

En nuestra opinión, excepto por los efectos de lo comentado en el párrafo de base para la opinión con salvedades, los estados financieros anotados presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos la situación financiera de INMOBILIARIA INALDA S.A., al 31 de diciembre de 2014, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas de contabilidad aceptadas en el Ecuador.

6. Otros asuntos

Los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 que se presentan con fines comparativos han sido examinados por otros auditores independientes, que han emitido su opinión sin salvedades con fecha 7 de febrero del 2014.

Atentamente,



CPA. LCDO. SEGUNDO ALBA

AUDITOR EXTERNO
SC. RNAE No. 382
Registro Nacional de Auditores Externos

INMOBILIARIA INALDA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO	NOTAS	31 de diciembre	
		2014	2013
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes del efectivo	3	206.036	20.517
Documentos y cuentas por cobrar	4	262.670	794.202
Activos por impuestos corrientes	5	33.342	53.419
Inventarios	6	404.764	1.022.122
Otros activos corrientes	7	284.449	398.824
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.191.261	2.289.084
ACTIVO NO CORRIENTE			
Maquinaria y equipo	8	22.480	22.480
Equipos de oficina		3.198	3.198
Vehículos		92.390	117.841
Equipo de computación		12.291	12.291
Muebles y enseres		18.225	18.225
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		148.584	174.035
Depreciación Acumulada		(103.710)	(105.663)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQ. (neto)		44.874	68.372
Otros activos no corrientes	9	599.010	2.860
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		643.884	71.232
TOTAL ACTIVO		1.835.145	2.360.316

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

INMOBILIARIA INALDA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	NOTAS	31 de diciembre	
		2014	2013
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Proveedores	10	9.443	858
Pasivo por impuesto diferido		4.239	4.239
Provisiones construcción		187.505	298.881
Impuestos por pagar	11	45.615	40.418
Sueldos y beneficios de Ley Diners Club S.A.	12	44.042	41.153
		4.362	3.300
TOTAL PASIVO CORRIENTE		295.206	388.849
PASIVO NO CORRIENTE			
Anticipo de clientes		769.899	1.377.211
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		769.899	1.377.211
TOTAL PASIVO		1.065.105	1.766.060
PATRIMONIO			
Capital social	13	25.000	25.000
Reserva legal	14	20.012	20.012
Aportes futura capitalización		57	57
Reserva facultativa		519.015	-
Resultados adopción NIFF		30.172	194.395
Resultados acumulados de ejercicios ant.		-	212.500
Resultados del ejercicio		175.784	142.292
TOTAL PATRIMONIO		770.040	594.256
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.835.145	2.360.316

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA INALDA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
(Expresado en U.S. dólares)

	31 de diciembre	
	2014	2013
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ventas de lotes	785.588	1.448.181
Ingresos no operacionales	349.891	136.586
TOTAL INGRESOS	1.135.479	1.584.767
menos: COSTOS	511.914	955.096
MARGEN BRUTO	623.565	629.671
Menos: GASTOS		
Gastos administrativos	345.289	357.623
Gastos de ventas	22.604	57.676
Gastos Financieros	565	4.510
TOTAL GASTOS	368.458	419.809
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	255.107	209.862
Participación a trabajadores (15%)	(38.266)	(31.401)
Impuesto a la renta	(41.057)	(36.169)
RESULTADOS DEL EJERCICIO (NETO)	175.784	142.292

INMOBILIARIA INALDA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en U.S. dólares)

	NOTAS	31 de diciembre	
		2014	2013
CAPITAL SOCIAL	13		
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
RESERVA LEGAL	14		
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		<u>20.012</u>	<u>20.012</u>
APORTES FUTURA CAPITALIZACION			
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		<u>57</u>	<u>57</u>
RESULTADOS ACUMULADOS NIIF			
Saldo a 1 de enero		194.395	194.395
Ajustes		(164.223)	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		<u>30.172</u>	<u>194.395</u>
RESERVA FACULTATIVA			
Saldo al 1 de enero		-	-
Ajustes		164.223	-
Reclasificación		354.792	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		<u>519.015</u>	<u>-</u>
RESULTADOS ACUMULADOS			
Saldo al 1 de enero		212.500	212.500
Transferencia		142.292	-
Reclasificación		(354.792)	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		<u>-</u>	<u>212.500</u>
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		142.292	-
Transferencia		(142.292)	-
Resultados del Ejercicio		175.784	142.292
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		<u>175.784</u>	<u>142.292</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>770.040</u>	<u>594.256</u>

INMOBILIARIA INALDA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresado en U.S. dólares)

	<u>31 de dic.</u>
	<u>2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Recibido de clientes y otros	1.317.120
Pagado a proveedores y otros	(120.868)
Impuestos por pagar	(35.860)
Participación a trabajadores	(38.266)
Otros ingresos	349.891
Otros	2.889
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>1.474.906</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Propiedades, Planta y Equipo	25.451
Otros activos	(596.150)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(570.699)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Inversiones	-
Provisión Construcción	(111.376)
Anticipo de clientes	(607.312)
Distribución de utilidades	-
EECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ATIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(718.688)</u>
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	
Disminución / aumentos durante el año	185.519
Al inicio del año	20.517
A FIN DE AÑO	<u>206.036</u>

Continúa...

INMOBILIARIA INALDA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresado en U.S. dólares)

	<u>31 de dic.</u> <u>2014</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Resultados del Ejercicio (utilidad)	175.784
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:	
Depreciaciones	(1.953)
Resultados Acumulados por Aplicación NIIF	-
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	531.532
Inventarios	617.358
Pagos anticipados	20.077
Otras cuentas por cobrar	114.375
Cuentas por pagar	8.585
Provisiones sociales	2.889
Obligaciones con el SRI	5.197
Obligaciones IESS	1.062
Total de los cambios en activos y pasivos	1.301.075
Total de los ajustes	1.299.122
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	1.474.906

INMOBILIARIA INALDA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014****1. LA COMPAÑÍA**

La Compañía INMOBILIARIA INALDA S.A., es una Compañía de nacionalidad ecuatoriana, su domicilio principal está en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano sin embargo podrá establecer sucursales, agencias u oficinas en uno o varios lugares dentro o fuera del país si la Junta General de Socios así lo decidiese. La Compañía se constituye el 13 de noviembre de 1989 ante el notario Décimo Primero del Cantón Quito. El 23 de noviembre del 2001 el capital social de la Compañía se aumenta a 25.000 USD.

La Compañía ha sido constituida para 99 años de actividad, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil. Este plazo podrá ser prorrogado o decidirse la disolución anticipada por resolución adoptada por mayoría absoluta del capital concurrente en la Junta General de Socios.

La actividad económica de la Compañía se orienta a la compra venta, administración y arrendamiento de bienes raíces, planificación, promoción, administración y venta de proyectos inmobiliarios propios o de terceros, asesoría inmobiliaria, agencia miento y mandato inmobiliario, representación, importación y distribución de insumos para la construcción. Para el cumplimiento de sus fines, la Compañía podrá celebrar actos o contratos civiles, mercantiles, o de otra naturaleza que estén permitidos por las leyes ecuatorianas y que correspondan al giro de sus negocios.

2. POLÍTICAS CONTABLES

El registro de transacciones, elaboración y presentación de estados financieros se ha realizado de acuerdo con las de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

A continuación se resume las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros. Estas se basan en el costo histórico.

2.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Registra el efectivo disponible en las cuentas de Caja y Bancos para uso de las operaciones financieras de la Compañía, como activos de liquidez inmediata.

2.2 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Registra los saldos de cuentas por cobrar a clientes y terceros, cuyos valores son recuperados en el curso normal del ejercicio corriente. La Compañía reconoce como activo financiero en el momento de la negociación de venta.

2.3 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las Propiedades, Planta y Equipo se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. El costo inicial comprende su precio de compra y cualquier costo atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de uso. Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a resultados cuando se incurren. La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta sobre la base de la vida útil estimada.

Maquinaria y equipo de construcción, equipo de oficina, muebles y enseres	10 %
Vehículos	20 %
Equipo de computación	33 %

2.4 CUENTAS POR PAGAR

Registra las cuentas de pasivo a corto plazo a proveedores locales y otras registradas en el periodo. Estos pasivos son reconocidos igualmente en el momento de negociación de la compra que se compromete a pagar.

2.5 ANTICIPOS DE CLIENTES

Registra los anticipos recibidos de clientes por la venta de casas. Estas cuentas se liquidan luego de que se cumpla la transferencia del bien a sus dueños, sobre la base de la promesa de compra venta y escritura final.

2.5 PATRIMONIO

Está constituido por el capital social de los accionistas. Además incluye las cuentas de resultados acumulados en ejercicios anteriores y del ejercicio actual.

2.6 INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos financieros se reconocen en el Estado de Resultados Integral del ejercicio y se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento en que se perciben o se desembolsan.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	(en U.S. dólares)	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Caja chica	280	280
Banco Produbanco	64.811	17.105
Banco Pichincha	140.944	3.132
TOTAL	<u>206.035</u>	<u>20.517</u>

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Promocronos S.A. por (resiliación de contrato)	262.612	793.448
otros	58	754
TOTAL	<u>262.670</u>	<u>794.202</u>

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	(en U.S. dólares)	
	2014	2013
Al 31 de diciembre registra:		
Retención fuente	1.300	282
Anticipo impuesto a la renta	19.226	23.605
Impuestos utilidades (plusvalía) (1)	12.816	29.532
TOTAL	<u>33.342</u>	<u>53.419</u>
(1) Según ordenanza 155 del 14 de diciembre 2011		
6. INVENTARIOS		
Inventario de lotes	404.764	840.641
Inventario de obras en proceso	-	181.481
TOTAL	<u>404.764</u>	<u>1.022.122</u>
7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES		
Seguros pagados por anticipado	2.595	3.309
Inversiones de valores titularización crediticia	281.854	395.515
TOTAL	<u>284.449</u>	<u>398.824</u>
8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
La evolución de los bienes de Propiedades, Planta y Equipo, se presenta a continuación:		
Saldo al comienzo del año	174.035	151.757
Retiros y adiciones (neto)	(25.451)	22.278
Costo histórico de los activos	<u>148.584</u>	<u>174.035</u>
Depreciación acumulada	(103.710)	(105.663)
Saldo a fin de año (NETO)	<u>44.874</u>	<u>68.372</u>
9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		
Participaciones en Promocronos S.A.	326.000	-
Cuentas por liquidar (1)	109.797	-
Inversiones de valores titularización crediticia	160.353	-
Depósitos en garantía	2.860	2.860
TOTAL	<u>599.010</u>	<u>2.860</u>

(1) por concepto de gastos indirectos varios que se darán de baja en proporción al ingreso y con efecto a las cuentas de gastos en el Estado de Resultados.

		INMOBILIARIA INALDA S.A. (en U.S. dólares)	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
10.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
	Al 31 de diciembre registra:		
	Gerardo Guamán	9.284	-
	Otros	159	858
	TOTAL	<u>9.443</u>	<u>858</u>

11.	IMPUESTOS POR PAGAR		
	Impuestos por pagar	4.558	4.249
	Impuestos a la renta Compañía	41.057	36.169
	TOTAL	<u>45.615</u>	<u>40.418</u>

12.	SUELDOS Y BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS		
	15% participación a trabajadores	38.266	31.401
	Sueldos y beneficios	5.776	9.752
	TOTAL	<u>44.042</u>	<u>41.153</u>

13.	CAPITAL SOCIAL		
	Ponce Palacios Esteban Ignacio	14.500	24.500
	Promicronos S.A.	10.000	-
	Ponce Saa María Emilia	250	250
	Ponce Saa Victoria Eunice	250	250
	TOTAL	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de veinte y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (25.000,00 USD), dividido en veinte y cinco mil acciones ordinarias y nominativas de 1 dólar cada una.

14.	RESERVA LEGAL		
	Reserva legal (1)	20.012	20.012
	TOTAL	<u>20.012</u>	<u>20.012</u>

⁽¹⁾La Ley de Compañías establece que de las utilidades anuales, se destine por lo menos un 10% para formar la Reserva Legal hasta alcanzar el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pudiendo ser capitalizada en su totalidad.

15.	EVENTOS POSTERIORES		
	A la fecha de emisión del presente informe no hemos sido informados de algún evento importante que a criterio de la Administración de la Compañía pueda tener algún efecto en los estados financieros examinados.		