

INMOBILIARIA INALDA S.A.

AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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.

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 2015, 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

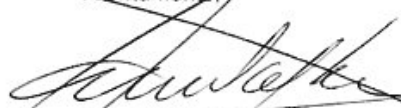
La cuenta de pasivo no revela la provisión para jubilación patronal de la nómina de empleados en aplicación de la NIC 19. La empresa viene operando desde el año 1.989, con dos empleados de mayor antigüedad.

Al 31 de diciembre 2015 la cuenta Inversiones en acciones registra un saldo de 182.739,58 USD., sin los justificativos correspondientes. En la misma forma se incluye un ajuste a su (VPP).

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 2015, 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.

Atentamente,



CPA. LCDO. SEGUNDO ALBA

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

Quito DM, 17 de marzo 2016

INMOBILIARIA INALDA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
(Expresado en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
ACTIVO	NOTAS	2015	2014
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes del efectivo	3	256.194	487.889
Documentos y cuentas por cobrar		10.442	262.670
Activos por impuestos corrientes	4	25.902	33.342
Inventarios		-	404.764
Otros activos corrientes		2.304	2.596
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		294.842	1.191.261
ACTIVO NO CORRIENTE			
Terrenos		445.784	-
Maquinaria y equipo		-	22.480
Equipos de oficina		3.198	3.198
Vehiculos		92.390	92.390
Equipo de computación		12.291	12.291
Muebles y enseres		14.200	18.225
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	5	567.863	148.584
Depreciación Acumulada		(94.433)	(103.710)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQ. (neto)		473.430	44.874
Otros activos no corrientes	6	182.740	599.010
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		656.170	643.884
TOTAL ACTIVO		951.012	1.835.145

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

INMOBILIARIA INALDA S.A.

INMOBILIARIA INALDA S.A.

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

		31 de diciembre	
PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	2015	2014
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	7	1.525	9.443
Diners Club S.A.		4.254	4.362
Impuestos por pagar	8	38.298	45.615
Sueldos y beneficios de Ley	9	33.996	44.042
Pasivo por impuesto diferido		4.239	4.239
Provisiones construcción		75.000	187.505
TOTAL PASIVO CORRIENTE		157.312	295.206
PASIVO NO CORRIENTE			
Anticipo de clientes		-	769.899
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		-	769.899
TOTAL PASIVO		157.312	1.065.105
PATRIMONIO			
Capital social	13	25.000	25.000
Reserva legal	14	12.500	20.012
Reserva Facultativa	15	702.311	519.015
Aportes futura capitalización		57	57
Resultados Acumulados NIFF		30.172	30.172
Resultados del ejercicio (Neto)		23.660	175.784
TOTAL PATRIMONIO		793.700	770.040
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		951.012	1.835.145

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA INALDA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**
(Expresado en U.S. dólares)

	31 de diciembre	
	2015	2014
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas	728.141	785.588
Otros ingresos	226.866	349.891
TOTAL INGRESOS	955.007	1.135.479
 menos: COSTOS	 404.527	 511.914
MARGEN BRUTO	550.480	623.565
 Menos: GASTOS		
Gastos administrativos	339.214	345.289
Gastos de ventas	1.060	22.604
Gastos Financieros	327	565
Pérdida Inversiones de acciones (VPP)	137.832	-
TOTAL GASTOS	478.433	368.458
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	72.047	255.107
Participación a trabajadores (15%)	(10.807)	(38.266)
Impuesto a la renta	(37.580)	(41.057)
RESULTADOS DEL EJERCICIO (NETO)	23.660	175.784

INMOBILIARIA INALDA S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
(Expresado en U.S. dólares)

	NOTAS	31 de diciembre	
		2015	2014
CAPITAL SOCIAL			
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	13	25.000	25.000
RESERVA LEGAL			
Saldo al 1 de enero		20.012	20.012
Transferencia a Reserva Facultativa		(7.512)	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	14	12.500	20.012
RESERVA FACULTATIVA			
Saldo al 1 de enero		519.015	354.793
Transferencia de Reserva legal		7.512	-
Transferencia del periodo anterior		175.784	164.222
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	15	702.311	519.015
APORTES FUTURA CAPITALIZACION			
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		57	57
RESULTADOS ACUMULADOS NIIF			
Saldo a 1 de enero		30.173	194.395
Transferencia a Reserva Facultativa		-	(164.222)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		30.173	30.173
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		175.784	354.792
Transferencia a Reserva Facultativa		(175.784)	(354.792)
Resultados del Ejercicio (Neto)		23.660	175.784
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		23.660	175.784
TOTAL PATRIMONIO		793.700	770.040

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

	31 de diciembre	
	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y otros	980.369	1.317.120
Pagado a proveedores y otros	(71.497)	160.985
Impuestos por pagar	(44.897)	(35.860)
Participación a trabajadores	(10.807)	(38.266)
Otros ingresos	226.866	349.891
Otros	(10.046)	2.889
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	1.069.988	1.756.759
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Propiedades, Planta y Equipo	(419.279)	25.451
Otros activos	-	(596.150)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(419.279)	(570.699)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones	-	-
Provisión Construcción	(112.505)	(111.376)
Anticipos de clientes	(769.899)	(607.312)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ATIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(882.404)	(718.688)
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Disminución / aumentos durante el año	(231.695)	467.372
Al inicio del año	487.889	20.517
A FIN DE AÑO	256.194	487.889

Continúa...

INMOBILIARIA INALDA S.A.

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

	31 de diciembre	
	2015	2014
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultados del Ejercicio (utilidad)	23.660	175.784
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Depreciaciones	(9.277)	(1.953)
Otros activos no corrientes	416.270	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	252.228	531.532
Inventarios	404.764	617.358
Pagos anticipados	7.440	20.077
Otras cuentas por cobrar	292	396.228
Cuentas por pagar	(7.918)	8.585
Provisiones sociales	-	2.889
Obligaciones con el SRI	(7.317)	5.197
Obligaciones IESS	(10.154)	1.062
Total de los cambios en activos y pasivos	639.335	1.582.928
Total de los ajustes	1.046.328	1.580.975
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	1.069.988	1.756.759

INMOBILIARIA INALDA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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 mientro 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. Adicionalmente, registra tres certificados de depósito a plazo en la empresa Diners Club Internacional, cuyos valores son recuperados en el primer semestre del ejercicio siguiente.

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.

2.6 PATRIMONIO

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

2.7 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>2015</u>	<u>2014</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Caja	80	280
Banco Produbanco	-	64.811
Banco Pichincha	27.694	140.944
Inversiones (1)	228.420	281.854
TOTAL	<u>256.194</u>	<u>487.889</u>

(1) Certificados de inversión No. 2526920 – 2338533 y 2559622 emitidos por Dinero Club Internacional.

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	(en U.S. dólares)	
	2015	2014
Al 31 de diciembre registra:		
Retención fuente	479	1.300
Anticipo impuesto a la renta	13.651	19.226
Impuestos utilidades (plusvalía) (1)	11.772	12.816
TOTAL	25.902	33.342

(1) Según ordenanza 155 del 14 de diciembre 2011

5. **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

La evolución de los bienes de Propiedades, Planta y Equipo, se presenta a continuación:

Saldo al comienzo del año	148.584	174.035
Adiciones y retiros (Neto)	419.279	(25.451)
Costo histórico de los activos	567.863	148.584
Depreciación acumulada	(94.433)	(103.710)
Saldo a fin de año (Neto)	473.430	44.874

En el periodo 2015 se registra en la Notaria Trigésima Novena de la Ciudad de Quito la compra de un terreno, mediante escritura pública número 2015.17.01.39 P 00637 por el importe de 440.000,00 USD. La presente escritura está registrada en el Registro de la propiedad con fecha 5 de junio del 2015.

6. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre registra:

Inversiones en acciones (1)	182.740	326.000
Cuentas por liquidar	-	109.797
Inversiones de valores titularización crediticia	-	160.353
Depósitos en garantía	-	2.860
TOTAL	182.740	599.010

(1) La suma de 2450 acciones mantenidas en la subsidiaria Promocronos S.A., valoradas a razón de 74,03 USD., por cada acción. En el periodo 2015 se realiza un ajuste a los estados financieros por efecto de la aplicación del (VPP), cuya pérdida se revela como gasto no deducible.

7. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Gerardo Guamán	975	9.284
Otros	550	159
TOTAL	1.525	9.443

8. IMPUESTOS POR PAGAR

(en U.S. dólares)
2015 **2014**

Al 31 de diciembre registra:

Impuestos por pagar	718	4.558
Impuestos a la renta Compañía	37.580	41.057
TOTAL	38.298	45.615

9. SUELDOS Y BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS

15% participación a trabajadores	10.807	38.266
Obligaciones con el IESS	1.902	-
Sueldos y beneficios	21.287	5.776
TOTAL	33.396	44.042

10. CAPITAL SOCIAL

Ponce Palacios Ignacio	17.146	14.500
Promocronos S.A.	6.600	10.000
Ponce Saa María Emilia	627	250
Ponce Saa Victoria Eunice	627	250
TOTAL	25.000	25.000

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.

11. RESERVAS

Al 31 de diciembre registra:

Reserva legal (1)	12.500	20.012
Reserva Facultativa	702.311	519.015
TOTAL	714.811	539.027

(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.

12. 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.