

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA NALON S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Inmobiliaria Nalon S.A., que comprenden el estado de situación general al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultados integral, de evolución de patrimonio, de flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La Gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera NIIF y de control interno, tal como lo determine la Gerencia, si es necesario, para permitir la preparación de que los estados financieros estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros en función de la auditoría practicada. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los 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 las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, 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 entidad. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos 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 referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de Inmobiliaria Nalon S.A., al 31 de diciembre de 2012, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado a dicha fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF.

Énfasis

La empresa no ha cumplido con la entrega de la primera conciliación patrimonial (al inicio del periodo de transición), por efecto de la adopción de NIIFs a la Superintendencia de Compañías, por cuanto la Gerencia consideró que los impactos no eran materiales.

El informe de cumplimiento tributario se emite por separado.

Quito, marzo 28 de 2013

Atentamente

Patricio Lincango S.
Socio de auditoría
FNC-RN#21867

SC-RNAE-No.316

**INMOBILIARIA NALON S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

		2012	2011	2010
		NIIF	NIIF	NEC
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		76.467,83		14.502,58
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	(NOTA 8)	1.670.490,24	1.458.316,37	11.740,47
INVERSIONES EN ACCIONES	(NOTA 7)	<u>2.776.340,75</u>	<u>284.246,00</u>	<u>620.532,61</u>
TOTAL ACTIVO		<u>4.523.217,82</u>	<u>1.742.562,37</u>	<u>646.775,66</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
OBLIGACIONES CORRIENTES		0,00	0,00	5.382,48
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>5.382,48</u>
PASIVO LARGO PLAZO	(NOTA 9)	<u>546.844,67</u>	<u>784.778,21</u>	<u>283.471,23</u>
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		<u>546.844,67</u>	<u>784.778,21</u>	<u>283.471,23</u>
TOTAL PASIVOS		<u>546.844,67</u>	<u>784.778,21</u>	<u>288.853,71</u>
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 10)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
RESERVA LEGAL	(NOTA 11)	1.847,01	1.847,01	0,00
APORTES FUTURA CAPITALIZACION		330.000,00	0,00	0,00
RESULTADOS ACUMULADOS	(NOTA 12)	1.474.494,29	953.937,15	0,00
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	(NOTA 14)	2.190.754,54	0,00	0,00
PÉRDIDAS ACUMULADAS		0,00	0,00	(17.384,24)
UTILIDADES AÑOS ANTERIORES		0,00	0,00	0,00
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		<u>(22.722,69)</u>	<u>0,00</u>	<u>18.470,11</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>3.976.373,15</u>	<u>957.784,16</u>	<u>357.921,95</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>4.523.217,82</u>	<u>1.742.562,37</u>	<u>646.775,66</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**INMOBILIARIA NALON S.A.****ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL****DESDE EL 1ro DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	2012	2011	2010
INGRESOS POR DIVIDENDOS RECIBIDOS	0,00	0,00	16.201,45
OTROS INGRESOS	9.625,00	0,00	8.931,30
COSTO DE VENTAS	<u>(9.625,00)</u>	0,00	0,00
MARGEN BRUTO EN INGRESOS	0,00	0,00	25.132,75
(-) GASTOS			
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES	(17.498,83)	(9.836,28)	(3.880,16)
GASTO IMPUESTO CORRIENTE	(5.223,86)	0,00	(2.782,48)
TOTAL GASTOS	<u>(22.722,69)</u>	<u>(9.836,28)</u>	<u>(6.662,64)</u>
(PÉRDIDA) OPERACIONES CONTINUADAS	<u>(22.722,69)</u>	<u>(9.836,28)</u>	<u>18.470,11</u>
GANANCIA OPERACIONES DISCONTINUADAS	0,00	0,00	0,00
GANANCIA(PERDIDA) NETA PERIODO	(22.722,69)	(9.836,28)	18.470,11
OTRO RESULTADO INTEGRAL	<u>2.190.754,54</u>	0,00	0,00
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>2.168.031,85</u>	<u>(9.836,28)</u>	<u>18.470,11</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**INMOBILIARIA NALON S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

CAPITAL SOCIAL:		
SALDO AL 31/12/10	<u>2.000,00</u>	
SALDO AL 31/12/11 Y 2012		2.000,00
RESERVA LEGAL		
SALDO AL 31/12/10	0,00	
ASIGNACION DE UTILIDADES 2010	<u>1.847,01</u>	
SALDO AL 31/12/11 Y 2012		1.847,01
APORTES FUTURA CAPITALIZACION		
SALDO AL 31/12/11	0,00	
RECLASIFICACION CUENTAS 2012	<u>330.000,00</u>	
SALDO AL 31/12/12		330.000,00
RESULTADOS ACUMULADOS		
RESERVA DE CAPITAL		
SALDO AL 31/12/11	352.047,28	
AJUSTE NIIF, METODO DE PARTICIPACIÓN	<u>(352.047,28)</u>	
SALDO AL 31/12/12		0,00
UTILIDADES (PÉRDIDAS) ACUMULADAS		
SALDO AL 31/12/10	(17.384,24)	
REG. ABSORCIÓN PÉRDIDA AÑO 2010,	10.623,10	
REG. ABSORCIÓN PÉRDIDA AÑO 2011,	(9.836,28)	
AJUSTE NIIF, RECLASIFICACIÓN	<u>10.597,42</u>	
SALDO AL 31/12/12		0,00
RESULTADOS ADOPCION NIIFs		
SALDO AL 31/12/11	0,00	
AJUSTE NIIF, BIENES INMUEBLES SOLAMAR	1.031.173,00	
AJUSTE NIIF, RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	(10.597,42)	
AJUSTE NIIF, METODO DE PARTICIPACIÓN	352.047,28	
AJUSTE NIIF, MET. PARTICIPAC. PCGA ANT.	(66.618,95)	
AJUSTE NIIF, MET. PARTICIPAC. PCGA ANT.	<u>108.480,48</u>	
SALDO AL 31/12/2012		1.474.404,20
SALDO RESULTADOS ACUMULADOS A 31/12/2012		
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
SALDO AL 31/12/11	0,00	
AJUSTE REVALUACIÓN 2012, B. INMUEBLES	55.291,17	
AJUSTE DERECHOS CAMPOS VERDES	154.301,70	
AJUSTE VISTA HERMOSA 2012	1.039.326,04	
AJUSTE SAN SEBASTIAN 2012	80.452,25	
AJUSTE INSELESA 2012	<u>855.383,38</u>	
SALDO AL 31/12/2012		2.190.754,54
PÉRDIDA DEL EJERCICIO 2012	<u>(22.722,69)</u>	
TOTAL PATRIMONIO		3.976.373,15

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**INMOBILIARIA NALON S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	NIIF 2012	2011
FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIONES:		
EFFECTIVO RECIBIDO POR CLIENTES	9.625,00	0,00
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	<u>(108.815,52)</u>	<u>(9.836,28)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR OPERACIONES:	(99.190,52)	(9.836,28)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
AUMENTO DE ACTIVOS FIJOS	7.124,06	(415.402,00)
AUMENTO DE INVERSIONES EN ACCIONES	<u>0,00</u>	<u>(177.777,00)</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIONES	7.124,06	(593.179,00)
FLUJO EFECTIVO ACTIV. DE FINANCIAMIENTO:		
AUMENTO OBLIGACIONES ACCIONISTAS L/P	<u>92.066,46</u>	<u>603.015,28</u>
EFFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO:	92.066,46	603.015,28
MOVIMIENTO NETO DE EFECTIVO	0,00	0,00
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO 2012 - 2011	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 2012 - 2011	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<i>AJUSTES PARA CONCILIAR EL EFECTIVO CON LA (PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO</i>	(22.722,69)	(9.836,28)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
AUMENTO OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(76.467,83)	14.502,58
AUMENTO OBLIGACIONES CORRIENTES	0,00	(5.382,48)
PAGO IMPUESTO RENTA y ANTICIPOS	<u>0,00</u>	<u>(9.120,10)</u>
EFFECTIVO PROVISTO POR OPERACIONES	<u>(99.190,52)</u>	<u>(9.836,28)</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS