

**INMOBILIARIA NALON S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**INDICE:**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

**Abreviaturas usadas:**

Compañía / Nalón	-	Inmobiliaria Nalón S.Á.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:  
**Inmobiliaria Nalón S.A.**  
31 de marzo del 2014

### Estados financieros separados auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inmobiliaria Nalón S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros separados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 no han sido auditados.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados:

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros separados que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor independiente:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros separados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Francisco Salazar E10-37 y Luis Tamayo  
Edf. Atlantic Business Center Of. 803  
Tlfs.: (593 9) 98501-210  
(593 2) 2525-319  
(593 2) 2556-169

E-mail: [administracion@bcgdelecuador.com](mailto:administracion@bcgdelecuador.com)  
[jefferson.galarza@bcg.com.ec](mailto:jefferson.galarza@bcg.com.ec)  
Quito - Ecuador



Opinión del auditor independiente:

4. En nuestra opinión los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nalón S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos relevantes:

5. De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada aplicando el método de participación para medir sus inversiones en asociadas. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.
6. Por lo mencionado en la nota 2.1, Inmobiliaria Nalón S.A. prepara estados financieros consolidados con sus subsidiarias. Dichos estados financieros consolidados son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y se presentan de forma separada. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Informe de cumplimiento tributario:

7. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

*Bcg Business Consulting Group*

**BCG Business Consulting Group  
del Ecuador Cía. Ltda.  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376**



**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar  
Socio División de Auditoría  
Registro Nacional de Contadores  
No.25987**

Francisco Salazar E10-37 y Luis Tamayo  
Edf. Atlantic Business Center Of. 803  
Tlfs.: (593 9) 98501-210  
(593 2) 2525-319  
(593 2) 2556-169

E-mail: [administracion@bcgdelecuador.com](mailto:administracion@bcgdelecuador.com)  
[jefferson.galarza@bcg.com.ec](mailto:jefferson.galarza@bcg.com.ec)  
Quito - Ecuador

**INMOBILIARIA NALON S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**INDICE:**

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

**Abreviaturas usadas:**

Compañía / Inselesa	-	Inversiones Selecta Inselesa S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del:		Al 1 de enero del
		2013	2012	2012
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Activos por impuestos corrientes	6	5,077.00	-	-
Activos no corrientes disponibles para la venta	7	-	-	9,628.00
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>5,077.00</b>	<b>-</b>	<b>9,628.00</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Propiedades de inversión	8	564,003.70	572,483.80	580,963.90
Inversiones en asociadas	9	257,561.83	257,561.83	181,093.00
Inversiones en subsidiarias	10	250,171.30	250,171.30	247,671.36
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1,071,736.83</b>	<b>1,080,216.93</b>	<b>1,009,728.26</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1,076,813.83</b>	<b>1,080,216.93</b>	<b>1,019,353.26</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTE</b>				
Otras cuentas por pagar	11	551,468.53	546,844.67	784,778.21
Pasivos por impuestos corrientes	12	5,077.00	-	-
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>556,545.53</b>	<b>546,844.67</b>	<b>784,778.21</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>				
Pasivos por impuestos diferidos	13	60,859.59	62,504.44	64,149.29
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>60,859.59</b>	<b>62,504.44</b>	<b>64,149.29</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>617,405.11</b>	<b>609,349.11</b>	<b>848,927.50</b>
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>				
Capital social	14	2,000.00	2,000.00	2,000.00
Aportes para futuras capitalizaciones	15	330,000.00	330,000.00	-
Reservas	16	1,847.01	1,847.01	1,847.01
Resultados acumulados	17	125,561.71	137,020.81	166,578.25
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>459,408.72</b>	<b>470,867.82</b>	<b>170,425.26</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>1,076,813.83</b>	<b>1,080,216.93</b>	<b>1,019,353.26</b>

  
Santiago Vergara Almeida  
Representante legal

  
C.P.A. Paola Cevallos  
Contadora general

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos Administrativos	18	(19,789.14)	(25,978.93)
Utilidad operativa		(19,789.14)	(25,978.93)
Otros ingresos	19	11,762.19	-
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		(8,026.95)	(25,978.93)
Impuesto a la renta	14	(3,432.15)	(3,579.01)
Utilidad (Pérdida) Neta		(11,459.10)	(29,557.94)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		(11,459.10)	(29,557.94)

  
 \_\_\_\_\_  
 Santiago Vergara Almeida  
 Representante legal

  
 \_\_\_\_\_  
 G.P.A. Paola Cevallos  
 Contadora general

INMOBILIARIA NALON S.A.  
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Resultados acumulados			Total patrimonio neto
				Reserva legal	Reserva legal	Resultados acumulados	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2012</b>		2,000.00	-	1,847.01	(761.14)	177,176.17	(9,836.28)	170,425.76	
Aportes para futuras capitalizaciones		330,000.00						330,000.00	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales					(9,836.28)		9,836.28	-	
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							(29,557.94)	(29,557.94)	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>		2,000.00	330,000.00	1,847.01	(10,597.42)	177,176.17	(29,557.94)	470,867.82	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales					(29,557.94)		29,557.94	-	
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							(11,459.10)	(11,459.10)	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		2,000.00	330,000.00	1,847.01	(40,155.36)	177,176.17	(11,459.10)	459,408.72	

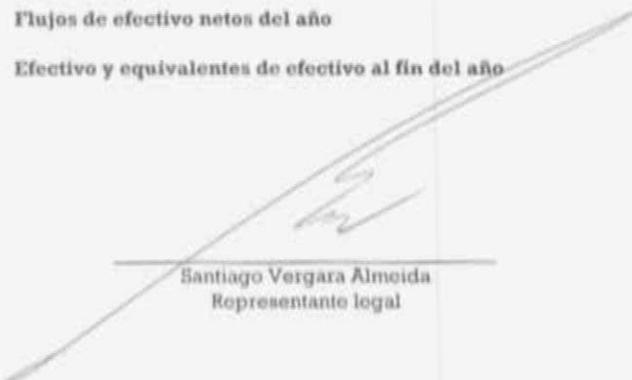
Santiago Vergara Almeida  
 Representante legal



CPA Paola Cevallos  
 Contadora general

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo pagado a proveedores	(11,309.04)	(17,498.83)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	4,623.85	(237,933.54)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(5,077.00)	(5,233.86)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	11,762.19	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las</b>	<b>-</b>	<b>(260,686.23)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Efectivo procedente de la venta de propiedades de inversión	0.00	(0.00)
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en asociadas	-	(76,468.83)
Efectivo procedente de la venta de inversiones en subsidiarias	-	7,125.06
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>	<b>0.00</b>	<b>(69,343.77)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo recibido por incrementos de capital social	-	330,000.00
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las</b>	<b>-</b>	<b>330,000.00</b>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<b>0.00</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>0.00</b>	<b>-</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Santiago Vergara Almeida  
 Representante legal

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A. Paola Cevallos  
 Contadora general

**INMOBILIARIA NALON S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	(11,489.10)	(29,557.94)
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
Depreciación de propiedades de inversión	8,480.10	8,480.10
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(1,644.85)	(1,644.85)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Activos por impuestos corrientes	(5,077.00)	-
Otras cuentas por pagar	4,623.85	(237,933.54)
Pasivos por impuestos corrientes	5,077.00	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	(0.00)	(260,656.23)

  
 \_\_\_\_\_  
 Santiago Vergara Almeida  
 Representante legal

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A. Paola Cevallos  
 Contadora general