

*INMOBILIARIA NALÓN S. A.*

*ESTADOS FINANCIEROS*

**INMOBILIARIA NALÓN S. A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014  
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

#### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.** (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador) que comprenden: el estado de situación financiera al 31 del diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y las otras notas explicativas.

#### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

2. La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de distorsiones significativas debido a fraudes o errores.

#### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos, transacciones y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraudes o errores. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, 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.

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

## Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.** al 31 de diciembre del 2015, el desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

## Aspectos de énfasis

5. Como se describen en las Notas 1 y 6 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantiene inversiones en subsidiarias. Los estados financieros individuales adjuntos corresponden únicamente a las actividades de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.**
6. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 y por el año terminado en esa fecha que se presenta con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron su informe con fecha 25 de marzo del 2015, sin salvedades.



RNAE No. 358  
8 de abril del 2016  
Quito, Ecuador

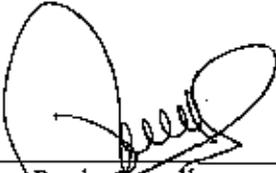


Carlos A. Galea L.  
Representante Legal  
R.N.C.P.A. No. 22857

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| <b><u>ACTIVO</u></b>                                      |          | <b><u>2015</u></b> | <b><u>2014</u></b> |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| <b><u>CORRIENTE:</u></b>                                  |          |                    |                    |
| Instrumentos financieros                                  |          |                    |                    |
| Efectivo y equivalente de efectivo                        | (Nota 3) | 4,899              | 5,608              |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | (Nota 4) | 19,989             | -                  |
| Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas        | (Nota 8) | 497,972            | 12,972             |
| Activo por impuestos corriente                            | (Nota 7) | 11,034             | 5,245              |
|   |          | -----              | -----              |
| Total activo corriente                                    |          | 533,894            | 23,825             |
| <br><b><u>NO CORRIENTE:</u></b>                           |          |                    |                    |
| Propiedad de inversión                                    | (Nota 5) | 864,044            | 555,524            |
| Inversiones en acciones y otras inversiones               | (Nota 6) | 247,111            | 481,861            |
|   |          | -----              | -----              |
| Total activo no corriente                                 |          | 1,111,155          | 1,037,385          |
|   |          | -----              | -----              |
| Total activo  |          | <u>1,645,049</u>   | <u>1,061,210</u>   |

  
 \_\_\_\_\_  
 Paola Cevallos  
 Contadora General

  
 \_\_\_\_\_  
 Santiago Vergara  
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**  
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

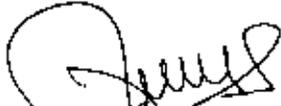
| <b><u>PASIVO</u></b>                              |          | <b><u>2015</u></b> | <b><u>2014</u></b> |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| <b>CORRIENTE:</b>                                 |          |                    |                    |
| Instrumentos financieros                          |          |                    |                    |
| Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas | (Nota 8) | 927,061            | 472,013            |
| Pasivo por impuestos corriente                    | (Nota 7) | 4,999              | 5,245              |
|   |          | -----              | -----              |
| Total pasivo corriente                            |          | 932,060            | 477,258            |
| <b>NO CORRIENTE:</b>                              |          |                    |                    |
| Pasivo por impuestos diferidos                    | (Nota 7) | -                  | 60,860             |
|   |          | -----              | -----              |
| Total pasivo no corriente                         |          | -                  | 60,860             |
|   |          | -----              | -----              |
| Total pasivo                                      |          | 932,060            | 538,118            |
| <b><u>PATRIMONIO</u></b>                          |          |                    |                    |
|   | (Nota 9) |                    |                    |
| Capital social                                    |          | 2,000              | 2,000              |
| Reserva legal                                     |          | 1,847              | 1,847              |
| Aportes futuras capitalizaciones                  |          | 330,000            | 330,000            |
| Resultados acumulados:                            |          |                    |                    |
| Efectos de aplicación NIIF                        |          | 197,881            | 137,021            |
| Utilidades retenidas                              |          | 181,261            | 52,224             |
|   |          | -----              | -----              |
| Total patrimonio                                  |          | 712,989            | 523,092            |
|   |          | -----              | -----              |
| Total pasivo y patrimonio                         |          | 1,645,049          | 1,061,210          |
|   |          | =====              | =====              |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

|   |           | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-----------|-------------|-------------|
| <b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>         | (Nota 11) |             |             |
| Dividendos recibidos                              |           | 182,166     | 85,269      |
| Venta de acciones                                 |           | 57,350      | -           |
|   |           | -----       | -----       |
|   |           | 239,516     | 85,269      |
| <b>GASTOS</b>                                     |           |             |             |
| Administración y ventas                           | (Nota 12) | 39,643      | 7,700       |
| Depreciación                                      |           | 8,480       | 8,480       |
| Financieros                                       |           | 7           | 35          |
| Pérdida en participación de subsidiaria           | (Nota 11) | 57,350      | -           |
|   |           | -----       | -----       |
|   |           | 105,480     | 16,215      |
| <b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>      |           | 134,036     | 69,054      |
| <b>IMPUESTO A LA RENTA</b>                        | (Nota 7)  | (4,999)     | (5,245)     |
|   |           | -----       | -----       |
| <b>UTILIDAD DEL AÑO</b>                           |           | 129,037     | 63,809      |
|   |           | -----       | -----       |
| <b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>                |           | -           | -           |
|   |           | -----       | -----       |
| <b>UTILIDAD DEL AÑO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL</b> |           | 129,037     | 63,809      |
|   |           | =====       | =====       |

  
 \_\_\_\_\_  
 Paola Cevallos  
 Contadora General

  
 \_\_\_\_\_  
 Santiago Vergara  
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

|  | <b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b> | <b><u>RESERVA LEGAL</u></b> | <b><u>APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES</u></b> | <b><u>RESULTADOS ACUMULADOS</u></b>      | <b><u>UTILIDADES RETENIDAS</u></b> | <b><u>TOTAL</u></b> |
|--|------------------------------|-----------------------------|---|--|------------------------------------|---------------------|
|  |                              |                             |   | <b><u>EFECTOS DE APLICACIÓN NIIF</u></b> |                                    |                     |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>    | 2,000                        | 1,847                       | 330,000   | 137,021                                  | (11,459)                           | 459,409             |
| Liquidación impuesto a la renta año 2013     | -                            | -                           | -   | -  | (126)                              | (126)               |
| Utilidad del año y resultado integral        | -                            | -                           | -   | -  | 63,809                             | 63,809              |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b>    | 2,000                        | 1,847                       | 330,000   | 137,021                                  | 52,224                             | 523,092             |
| Reversión del pasivo por impuestos diferidos | -                            | -                           | -   | 60,860                                   | -                                  | 60,860              |
| Utilidad del año y resultado integral        | -                            | -                           | -   | -  | 129,037                            | 129,037             |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015</b>    | 2,000                        | 1,847                       | 330,000   | 197,881                                  | 181,261                            | 712,989             |



Paola Cevallos  
Contadora General



Santiago Vergara  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**MÉTODO DIRECTO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**  
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

|   | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------|-------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                      |             |             |
| Efectivo recibido de clientes, compañías relacionadas y otros               | 37,361      | 24,707      |
| Efectivo recibido por dividendos  | 182,166     | 85,269      |
| Efectivo pagado a funcionarios, proveedores, compañías relacionadas y otros | (108,027)   | -           |
| Gastos financieros  | (7)         | (35)        |
|   | -----       | -----       |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación                         | 111,493     | 109,941     |
|   | -----       | -----       |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                      |             |             |
| Efectivo entregado a compañías y partes relacionadas                        | (485,000)   | 63,496      |
| Efectivo pagado en la adquisición de propiedad, equipo y mobiliario         | (317,000)   | (42,401)    |
| Efectivo recibido por inversiones en acciones y otras inversiones           | 177,400     | (50,596)    |
|   | -----       | -----       |
| Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión                       | (624,600)   | (29,501)    |
|   | -----       | -----       |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                 |             |             |
| Efectivo recibido con compañías relacionadas                                | 512,398     | (74,832)    |
|   | -----       | -----       |
| Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento     | 512,398     | (74,832)    |
|   | -----       | -----       |
| (Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo          | (709)       | 5,608       |
|   | -----       | -----       |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>                                 |             |             |
| Saldo al inicio del año   | 5,608       | -           |
|   | -----       | -----       |
| Saldo al final del año  | 4,899       | 5,608       |
|   | =====       | =====       |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**  
**CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO**  
**(UTILIZADO EN) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**  
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

|   | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------|-------------|
| <b>UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL</b>                                    | 129,037     | 63,809      |
| <b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:</b>   |             |             |
| Depreciación propiedades de inversión   | 8,480       | 8,480       |
| Provisión para impuesto a la renta corriente                                    | 4,999       | 5,245       |
| <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>                                 |             |             |
| (Aumento) Disminución cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | (19,989)    | 29,427      |
| (Aumento) en activo por impuestos corriente                                     | (11,034)    | (5,245)     |
| (Disminución) pasivo por impuestos corriente                                    | -           | 8,225       |
|   | -----       | -----       |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación                             | 111,493     | 109,941     |

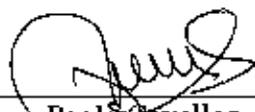
**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO**  
**QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

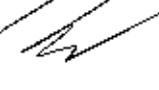
**2015**

- ✓ Ninguna.

**2014**

- ✓ La Compañía compensó cuentas por cobrar comerciales compañías y partes relacionadas por US\$27,000 con cargo a inversiones de la Rosas de la Montaña, Rosamont S.A.

  
 \_\_\_\_\_  
 Paola Cevallos  
 Contadora General

  
 \_\_\_\_\_  
 Santiago Vergara  
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.