

**INMOBILIARIA NALÓN S. A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

## Informe de los Auditores Independientes

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

### **Opinión**

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 de diciembre del 2016 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 las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

### **Aspectos de énfasis**

Como se describen en las Notas 1 y 6 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantiene inversiones en subsidiarias. Los estados financieros individuales adjuntos corresponden únicamente a las actividades de **INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del Auditor. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con los requerimientos de ética para los profesionales de Contaduría Pública que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual incluye el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, misma que no incorpora necesariamente el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no cubre dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento concluyente sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, cuando esté disponible, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si, de otra forma, parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos dicho informe, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto.

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

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los accionistas, son los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía y responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor**

El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría, realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, detecte siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y, cuando fue aplicable, los hallazgos significativos de la auditoría identificados, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

*Micelle*

RNAE No. 358  
13 de abril del 2017  
Quito, Ecuador

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

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<b><u>ACTIVO</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	(3)	13,760	4,899
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(4)	-	19,989
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(8)	528,205	497,972
Activo por impuestos, corriente	(7)	8,561	11,034
		-----	-----
Total activo corriente		550,526	533,894
 <b><u>NO CORRIENTE</u></b>			
Propiedades de inversión	(5)	928,071	864,044
Inversiones en acciones y otras inversiones	(6)	256,154	247,111
		-----	-----
Total activo no corriente		1,184,225	1,111,155
		-----	-----
Total activo		<u>1,734,751</u>	<u>1,645,049</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 2016 Y 2015**  
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1,871	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	(8)	1,023,700	927,061
Pasivo por impuestos, corriente	(7)	10,300	4,999
		-----	-----
Total pasivo corriente		1,035,871	932,060
		-----	-----
Total pasivo		1,035,871	932,060
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
	(9)		
Capital social		2,000	2,000
Reserva legal		1,847	1,847
Aportes para futuras capitalizaciones		205,000	330,000
Resultados acumulados:			
Efectos de aplicación NIIF		197,881	197,881
Utilidades retenidas		292,152	181,261
		-----	-----
Total patrimonio		698,880	712,989
		-----	-----
Total pasivo y patrimonio		1,734,751	1,645,049
		-----	-----

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

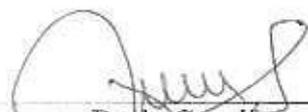
**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**

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

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>(11)</b>		
Dividendos recibidos		209,363	182,166
Venta de servicios		14,495	-
Venta de acciones		-	57,350
		-----	-----
		223,858	239,516
<b>GASTOS</b>			
Administración	(12)	(41,980)	(39,650)
Depreciación		(8,480)	(8,480)
Pérdida en participación de subsidiaria	(11)	-	(57,350)
		-----	-----
		(50,460)	(105,480)
		-----	-----
		173,398	134,036
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS), Neto</b>			
Rendimientos financieros		2,761	-
Reembolso de gastos		353	-
		-----	-----
		3,114	-
		-----	-----
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		176,512	134,036
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(7)</b>	(8,271)	(4,999)
		-----	-----
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		168,241	129,037
		-----	-----
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		-	-
		-----	-----
<b>UTILIDAD DEL AÑO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>		168,241	129,037
		=====	=====

  
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 2016 Y 2015**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES				RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	EFECTOS DE APLICACIÓN NIIF	UTILIDADES RETENIDAS			
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b>	2,000	1,847	330,000	137,021	52,224	523,092	
<b>MÁS (MENOS)</b>							
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	
<b>MÁS (MENOS)</b>							
Venta de acciones	-	-	-	-	(57,350)	(57,350)	
Devolución aportes	-	-	(125,000)	-	-	(125,000)	
Utilidad del año y resultado integral	-	-	-	-	168,241	168,241	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016</b>	2,000	1,847	205,000	197,881	292,152	698,880	

  
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 2016 Y 2015**  
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	18,251	37,361
Efectivo recibido por dividendos	209,363	182,166
Efectivo pagado a proveedores, partes relacionadas y otros	(6,835)	(108,027)
Gastos bancarios	(90)	(7)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	220,689	111,493
	-----	-----
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo entregado a partes relacionadas	-	(485,000)
Efectivo pagado en la adquisición de propiedad, equipo y mobiliario	(72,507)	(317,000)
Efectivo (pagado) recibido por inversiones en acciones y otras inversiones	(321)	177,400
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(72,828)	(624,600)
	-----	-----
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Efectivo (pagado) recibido de partes relacionadas	(14,000)	512,398
Devolución de aportes futuras capitalizaciones	(125,000)	-
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(139,000)	512,398
	-----	-----
Aumento (Disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	8,861	(709)
	-----	-----
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Saldo al inicio del año	4,899	5,608
	-----	-----
Saldo al final del año	13,760	4,899
	-----	-----

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NALÓN S.A.**  
**CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO**  
**PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL</b>	168,241	129,037
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLO DE EFECTIVO:</b>		
Depreciación propiedades de inversión	8,480	8,480
Provisión para impuesto a la renta corriente	8,271	4,999
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>		
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	19,989	(19,989)
(Aumento) cuentas por cobrar partes relacionadas	(16,233)	-
(Aumento) en activo por impuestos, corriente	(2,526)	(11,034)
Aumento pasivo por impuestos, corriente	2,029	-
Aumento cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1,871	-
Aumento cuentas por pagar partes relacionadas	30,567	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	220,689	111,493
	<hr/>	<hr/>



Paola Cevallos  
Contadora General

Santiago Vergara  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.