CPA. Edison Guamán Gómez
Matrícula profesional No. 17-3410
Quito: Av. 6 de diciembre N33-32 y
Bossano, Edif. Torres Bossano, 4to piso
Telf.: 593-2-3 465 398 09 8160 995

INFORME DEL COMISARIO

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A.
BOSQUEROBLE S.A.

Quito, marzo de 2016

CPA. Edison Guamán Gómez
Matrícula profesional No. 17-3410
Quito: Av. 6 de diciembre N33-32 y
Bossano, Edif. Torres Bossano, 4to piso
Telf. : 593-2-3 465 398 09 8160 995

INFORME DEL COMISARIO

A los señores accionistas de
INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE.
Quito, 15 de marzo de 2016

1. He examinado el balance general adjunto de INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. He dado cumplimiento, desde la fecha de mi contratación y como parte integrante de mi examen de los referidos estados financieros, a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías y, de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:

   a) Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.

   b) El examen de los estados financieros incluyó un estudio y evaluación del sistema de control interno de la Compañía efectuado con el alcance previsto en las Normas Internacionales de Auditoría.

   c) Los estados financieros, arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE, al 31 de diciembre del 2015 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pymes.

   d) En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la Administración.

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

3. Este informe de comisario es de uso exclusivo de la Administración de la Compañía y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes; por lo tanto, no puede ser utilizado para otros propósitos.

Edison Guamán Gómez
Comisario Principal

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(En U. S. dólares)

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre de.. 2015	2014
Activos			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	127	5,683
Cuentas por cobrar relacionada	5	184,749	199,398
Activos por impuestos corrientes	6	3,744	9,860
Total del activo corriente		**188,619**	**214,941**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activo fijo	7	37,314	48,359
TOTAL ACTIVO		**225,933**	**263,300**
Pasivos y patrimonio			
PASIVOS CORRIENTES			
Acreedores comerciales y otras por pagar	8	4,546	130,102
Pasivos por impuestos corrientes	6	26,603	28,801
TOTAL PASIVO		**31,149**	**158,903**
PATRIMONIO (según estados adjuntos)		194,784	104,397
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**225,933**	**263,300**

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(En US$ dólares)

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre de.. 2015	2014
INGRESOS			
Ingresos por servicios		184,600	128,600
GASTOS			
Gastos de administración	11	(67,266)	(41,841)
Utilidad en operación		**117,334**	**86,759**
Gastos financieros		(835)	(1)
Otros ingresos		-	340
Utilidad antes de impuesto a la renta corriente		**116,499**	**87,098**
Impuesto a la renta corriente	6	(26,111)	(20,205)
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		**90,388**	**66,893**

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2015
(En US$ dólares)

			Resultados Acumulados		
	Capital Social	Reserva Legal	De capital	Utilidades Pérdidas Retenidas	Total
Saldos al 01 de enero de 2014	1,440	630	56,404	(20,970)	37,504
Resultado integral del año	-	-	-	66,893	66,893
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**1,440**	**630**	**56,404**	**45,923**	**104,397**
Apropiación de reserva		6,689		(6,689)	-
Resultado integral del año				90,388	90,388
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**1,440**	**7,319**	**56,404**	**129,621**	**194,784**

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2015
(En US$ dólares)

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre del.. 2015	2014
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efectivo de clientes		199,249	(51,279)
Efectivo a proveedores y otros		(182,613)	83,783
Impuesto a la renta (retenciones del año)		(22,193)	2,634
Efectivo neto usado (provisto) en actividades de operación		**(5,557)**	**35,138**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Incremento de Activo Fijo	7	-	(29,455)
Efectivo neto usado (provisto) en actividades de inversión		**-**	**(29,455)**
Aumento (disminución) del efectivo y sus equivalentes		(5,557)	5,683
Efectivo y equivalentes al inicio del año		5,683	-
Efectivo y equivalentes al final del año	4	**127**	**5,683**

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2015
(En US$ dólares)

Conciliación del resultado del año con el flujo provisto /(usado) de las operaciones

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre del.. 2015	2014
Utilidad neta del ejercicio		90,388	66,893
Partidas que no representan movimiento de efectivo			
Depreciación de Activos Fijos	7	11,045	6,442
Gasto impuesto a la renta	6	26,111	20,205
Cambios netos en activos y pasivos operativos			
Cuentas por cobrar relacionadas		14,649	(180,219)
Activos por impuestos corrientes		6,116	(4,031)
Acreedores comerciales y otras por pagar		(125,556)	119,183
Pasivos por impuestos corrientes		(28,309)	6,665
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		**(5,557)**	**35,138**

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

1.1. Constitución

Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble, fue constituida en marzo de 1995 en Quito, e inscrita en el Registro Mercantil en abril de 1995. Su plazo social concluye en abril del 2045.

Su domicilio principal está registrado en Quito; calle Gregorio Munga N 37-12 y María Angélica Carrillo.

1.2. Operaciones

La principal actividad de la compañía es la compraventa de inmuebles y terrenos propios o de terceros, para urbanizarlos y administrarlos.

Durante el año 2015 la Compañía registró por concepto de ingresos por servicios prestados: i) US$151.000 a su relacionada Riascos & Riascos Cía. Ltda., de los cuales US$41.000 fueron facturados durante el año 2015 y US$110,000 corresponden al anticipo de clientes generado en el año 2014 liquidado en el 2015; y, ii) por arriendo de inmuebles US$33.600.

La Compañía mantiene bajo relación de dependencia al Gerente General.

NOTA 2 - BASES DE PREPARACIÓN, PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble**, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) vigente al 31 de diciembre del 2015 aplicada uniformemente a todos los períodos que se presentan.

2.2. Bases de presentación y medición

Los estados financieros de **Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble**, comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

2.3. Conversión de la moneda extranjera

i. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en (US$) Dólares de los Estados Unidos de América.

La definición de esta moneda funcional está dada porque es la moneda que refleja o representa las transacciones, hechos y condiciones que subyacen y son relevantes para manejar las operaciones de **Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble**. Para tales efectos, se ha considerado el análisis de variables tales como: precio de venta de sus productos, mercados relevantes para la compañía, fuentes de financiamiento, entre otros.

ii. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las valoraciones, en el caso de partidas que se han vuelto a valorar. Las transacciones en moneda extranjera se registran en el momento inicial aplicando el tipo de cambio de la fecha de transacción. Los saldos de activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio de cierre, las partidas no monetarias en moneda extranjera que se miden en términos de costo se convierten utilizando el tipo de cambio a la fecha de transacción. Las partidas no monetarias en moneda extranjera que pudieran valorarse a valores razonables, se convierten al tipo de cambio de la fecha en que se determina el valor razonable. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

2.4. Efectivo y equivalente del efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas en el país y en el exterior, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.5. Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar

Los cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito en algunos casos), se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.6. Activos fijos

i. Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo.

El costo de activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

ii. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y/o el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

iii. Método de depreciación y vidas útiles

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	Vida útil (en años)
Vehículos	5
Edificios	20

iv. Retiro o venta de activos fijos

Un componente de activos fijos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

2.7. Acreedores comerciales y otras por pagar

Las cuentas con acreedores comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de bienes y servicios es de 30 días, periodo que ocasiona que el efecto de traer a costo amortizado sea no significativo.

2.8. Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

i. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

ii. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido

aprobadas o cuyo proceso de aprobación este prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

Al 31 de diciembre de 2015 la compañía no presenta impuestos diferidos.

iii. Otros Impuestos

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

2.9. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.10. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11. Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.12. Ingresos y gastos financieros

Se registran en los resultados de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.13. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna sección de la NIIF para las Pymes y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14. Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías, a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar.

i. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

ii. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero se considera deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

iii. Baja de un activo financiero

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

i. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo amortizado.

ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

iii. Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.15. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la **Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble,** se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio en que se aprueba su ejecución.

2.16. Partidas excepcionales

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.