

INTERMALL S. A. 114039

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

Dictamen de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



03/04/2014





DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de:
INTERMALL S. A.**

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INTERMALL S. A., al 31 de Diciembre del 2010 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con ~~normas internacionales de auditoría~~. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las normas ecuatorianas de contabilidad, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, 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 una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INTERMALL S. A., al 31 de Diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Vizñay, Asociados
Guayaquil - Ecuador Abril 11, 2011
RNAE No. 105

Eddie Vizñay Díaz
Eddie Vizñay Díaz
RNC No. 1905

Guayaquil
Direccion: Ciudadela Kennedy Vieja, calle 2da Oeste No. 122 y calle F
PBX: (593 - 4) 2396346
P. O. Box: 09 - 01 - 7016
E - mail: info@viznay.com



INTERMALL S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en bancos (notas 2 y 4) 2,847.95

Pagos y gastos anticipados (nota 5) 41,959.50

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 44,807.45

CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS (nota 6) 315,315.11

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 7) 1,506,492.46

TOTAL ACTIVO 1,866,615.02

Ver notas a los estados financieros

INTERMALL S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 8) 119,032.09

Cuentas por pagar (nota 9) 13,851.05

Impuestos por pagar (nota 10) 26,814.27

TOTAL PASIVO CORRIENTE 159,697.41

CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS (nota 6) 55,703.36

DEUDA A LARGO PLAZO (nota 8) 798,036.03

TOTAL PASIVO 1,013,436.80

PATRIMONIO

Capital social (nota 11) 800.00

Reserva legal 49,445.98

Resultados acumulados 561,508.67

Utilidad del ejercicio 241,423.57

TOTAL PATRIMONIO 853,178.22

PASIVO CONTINGENTE (nota 12) -

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 1,866,615.02

Ver notas a los estados financieros

INTERMALL S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	710,778.00
GASTOS OPERACIONALES:	
Gastos de administración	361,863.48
Gastos financieros	31,956.83
TOTAL GASTOS	393,820.31
UTILIDAD OPERACIONAL	316,957.69
Otros ingresos	16,843.51
Otros egresos	7,558.49
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	326,242.71
Impuesto a la renta causado (nota 12)	84,819.14
UTILIDAD DEL EJERCICIO	241,423.57

Ver notas a los estados financieros

INTERMALL S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	<u>800.00</u>
Saldo final	800.00

RESERVA LEGAL

Saldo inicial	<u>49,445.98</u>
Saldo final	49,445.98

RESULTADOS ACUMULADOS

Saldo inicial	344,861.09
Transferencia de utilidad del ejercicio	224,388.16
Ajuste por diferencia de pagos en impuestos	<u>-7,740.58</u>
Saldo final	561,508.67

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Saldo inicial	224,388.16
Transferencia a resultados acumulados	-224,388.16
Utilidad antes de impuesto a la renta	326,242.71
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 12)	<u>-84,819.14</u>
Saldo final	241,423.57

TOTAL

853,178.22

Ver notas a los estados financieros

INTERMALL S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA 326,242.71

AJUSTES POR:

Ajuste por diferencia de pagos en impuestos -7,740.58

Depreciación de propiedades 184,267.34

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 502,769.47

Aumento en cuentas por cobrar compañías relacionadas -315,315.11

Disminución en pagos y gastos anticipados 12,823.90

Disminución en cuentas por pagar -25,798.63

Disminución en impuestos por pagar -133,234.64

Aumento en cuentas por pagar compañías relacionadas 2,107.54

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS 43,352.53

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compras de activos fijos (nota 7, adiciones) -369,522.95

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN -369,522.95

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en la porción corriente de la deuda a largo plazo 119,032.09

Aumento en deuda a largo plazo 209,715.61

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 328,747.70

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 2,577.28

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 270.67

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 2,847.95

Ver notas a los estados financieros

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La compañía está constituida simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador el 24 de Diciembre del 2003 y tiene por objetivo social, realizar todo acto de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La arrendadora adquirió el inmueble por compra hecha a la Compañía Importadora y Distribuidora de Repuestos GMR S. A. (Direpuestos), mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Séptimo de Guayaquil, el cinco (5) de mayo del dos mil cuatro, inscrita en el Registro de la Propiedad del referido cantón el dieciocho (18) de Junio del mismo año.

Mediante escritura pública otorgada ante el notario Décimo Sexto de Guayaquil el tres de Marzo del 2005, las partes celebraron un contrato de arrendamiento ubicado en la intersección de la Avenida Perimetral y Francisco de Orellana, en la parroquia urbana Tarqui del cantón Guayaquil, solar signado con el código catastral cuarenta y ocho cero cuatrocientos veinte cero cero dos cero cero. El contrato fue inscrito ante el registro de la propiedad de Guayaquil el cuatro (4) de Abril del 2005.

Las partes dejan señalado que el área total aproximadamente de edificaciones es de 13,681 m² desglosada de la siguiente manera:

<u>ÁREA</u>	<u>METROS CUADRADOS</u>
Oficina	680.00
Planta y bodega	10,541.00
Bodega nueva	2,460.00
TOTAL	13,681.00

CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO:

El local arrendado se destinará exclusivamente al funcionamiento de la planta procesadora de preformas y envases de tereftalato de polietileno o de cualquier otro plástico o material.

Cualquier modificación o mejora del bien arrendado, deberá ser realizada con consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora, las mismas que quedaran en beneficio de la arrendadora.

Los bienes muebles de la arrendataria que sean ubicados o instalados en el bien arrendado, que por su naturaleza se consideren inmueble por accesión podrán ser retirados por su propietaria al finalizar este contrato.

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

La arrendataria se obliga a contratar un seguro que proteja el inmueble contra todo riesgo inherente a su actividad, exceptuando riesgos catastróficos tales como (terremotos, erupción, actividad volcánica, etc) y endosar la póliza a favor de la arrendadora.

Entregar el bien inmueble arrendado en las mismas condiciones que los recibió.

Se detalla el valor de los cánones de arrendamiento clasificados por área que regirán para cada año, desde Octubre del 2010 hasta Diciembre del 2015.

AÑO	PERIODO	OFICINA	PLANTA	BODEGA NUEVA	TOTAL	MENSUAL
1	Oct-10 hasta Sep-11	81,600.00	505,968.00	132,840.00	720,408.00	60,034.00
2	Oct-11 hasta Sep-12	81,600.00	521,147.04	132,840.00	735,587.04	61,298.92
3	Oct-12 hasta Sep-13	81,600.00	536,781.45	134,808.00	753,189.45	62,765.79
4	Oct-13 hasta Sep-14	81,600.00	552,884.89	138,744.00	773,228.89	64,435.74
5	Oct-14 hasta Nov-15	81,600.00	569,471.44	138,744.00	789,815.44	65,817.95

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), y están basados en el costo histórico.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

b. Efectivo en bancos

Depósitos en bancos disponibles.

c. Propiedades, neto

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 años para instalaciones, maquinarias y equipos, muebles de oficina y otros activos fijos, 5 años para vehículos y 3 años para equipos de computación (nota 7).

d. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

e. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

f. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2010, fue de 3.33%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2007	2.32
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33

4. EFFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2010, el saldo es el siguiente:

Bancos U.S.\$ 2,847.95

5. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

El saldo de pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Crédito tributario del IVA U.S.\$ 41,959.50

El crédito tributario del IVA, se origina por el IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios, el mismo que se va a ir compensando con el IVA cobrado por alquiler de terreno.

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El resumen del saldo de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

ACTIVO

Milantop S. A.	U.S. \$	<u>315,315.11</u>
----------------	---------	-------------------

Milantop S. A., se compromete a pagar en un plazo de treinta y seis (36) meses, contados desde la fecha de suscripción del presente contrato.

La deuda no genera intereses y esta respaldada con contrato de crédito mutuo

PASIVO

Serviseguros S. A.	U.S.\$	<u>55,703.36</u>
--------------------	--------	------------------

Serviseguros S. A., realizó el préstamo al Banco Produbanco para cancelar deuda de INTERMALL S. A.

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie realizados con terceros.

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. **PROPIEDADES, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, fueron como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>AJUSTES</u>	<u>SALDOS</u>
		<u>31/12/2009</u>			<u>31/12/2010</u>
Terrenos	U.S.\$	593,465.76	-	-	593,465.76
Edificios		-	359,336.73	-	359,336.73
Instalaciones		1,251,122.70	-	-	1,251,122.70
Maquinarias y equipos		64,708.88	-	-	64,708.88
Equipos de computación		3,424.28	-	-	3,424.28
Muebles de oficina		7,123.73	10,186.22	-	17,309.95
Vehículos		123,885.81	-	-	123,885.81
Otros activos fijos		140,755.24	-	-	140,755.24
TOTAL		2,184,486.40	369,522.95	-	2,554,009.35
Menos:					
Depreciación acumulada		663,249.55	184,267.34	-	1,047,516.89
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	1,821,236.85	185,255.61	-	1,506,492.46

Edificios se deprecia al 5%, instalaciones, maquinarias y equipos, muebles de oficina y otros activos fijos se deprecian al 10%, vehículos al 20% y equipos de computación al 33.33% anual, bajo el método de línea recta.

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. DEUDA A LARGO PLAZO

El movimiento de los documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2010, es la siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Cisco Capital System	-	15/02/2020	2.50%	720,000.00
Banco Internacional S. A.	100309721	27/09/2012	9.76%	150,000.00
Banco Internacional S. A.	100309167	12/01/2012	9.76%	<u>35,341.73</u>
SUMAN				905,341.73
Intereses Cisco System				<u>11,726.39</u>
TOTAL				917,068.12
Porción corriente de la deuda a largo plazo				<u>119,032.09</u>
DEUDA A LARGO PLAZO				<u>798,036.03</u>

CISCO CAPITAL SYSTEM

Las obligaciones contraídas con Cisco Capital System al 31 de Diciembre del 2010, están garantizadas con contrato de crédito mutuo.

BANCO INTERNACIONAL S. A.

Sobre el bien inmueble señalado se encuentra constituido a favor del Banco Internacional S. A., primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, para efectos de garantizar obligaciones del Señor Gastón Menéndez Romero; y de la compañía Milantop S. A. para con dicha entidad conforme consta la Escritura Pública otorgada ante el Notario Cuarto de Guayaquil, el diez de noviembre del dos mil tres, inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente el 20 de Noviembre del 2003. Las obligaciones contraídas con las instituciones financieras al 31 de Diciembre del 2010, están garantizadas con pagarés.

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Proveedores locales U.S.\$ 13,851.05

10. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de los impuestos por pagar por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

		SALDOS		SALDOS	
		31/12/2009	DEBITOS	CRÉDITOS	31/12/2010
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	129,038.89	129,038.89	-
Retenciones en la fuente		65.46	10,244.94	13,631.50	3,452.02
Retención en la fuente IVA		35.73	10,532.74	15,835.99	5,338.98
Impuesto a la renta por pagar (nota 12)		75,128.58	75,128.58	18,023.27	18,023.27
TOTAL	U.S.\$	75,229.77	224,945.15	176,529.65	26,814.27

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. CAPITAL SOCIAL

El capital social de INTERMALL S. A., está conformado, así:

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>U.S.\$ TOTAL</u>
FILTRADE LTD.	799	BAHAMES	99.88	1.00	799.00
GAMBERDI S. A.	1	ECUATORIANA	0.12	1.00	1.00
TOTAL	800		100.00		800.00

REGISTRO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, las suma de U.S. \$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S. \$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S. \$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

La Superintendencia de Compañías no ha definido los plazos para aumento del capital hasta que alcance el capital mínimo.

REGISTRO OFICIAL No. 66 DEL 13 DE NOVIEMBRE DEL 2009

Resuelve: Que mediante Resolución No. SC.SG.G.09.03 "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías mercantiles sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con Sociedades Extranjeras en calidad de Socios o Accionistas".

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

12. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S.\$	326,242.71
Más:		
Gastos no deducibles		13,033.84
		<hr/>
Base imponible		339,276.55
Porcentaje		<hr/> 25%
Impuesto a la renta causado		84,819.14
Retención en la fuente a favor, 2010		56,948.81
Anticipo del impuesto a la renta, 2010		9,847.06
		<hr/>
Impuestos a la renta por pagar (nota 10)	U.S.\$	<hr/> 18,023.27

Los estados financieros de INTERMALL S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto hasta el ejercicio económico 2010. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

INTERMALL S. A.

Notas a los estados financieros

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2010 y la fecha del informe de los auditores independientes 11 de Abril del 2011, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

14. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

Al 31 de Diciembre del 2010, INTERMALL S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

15. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajan son de propiedad exclusiva de la entidad.

16. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.