

# **Inmobiliaria del Olmo - INOLMO S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de  
los Auditores Independientes*



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.:

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

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas 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.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en [www.deloitte.com/ec/conozcanos](http://www.deloitte.com/ec/conozcanos) la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.



**Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

*Deloitte & Touche*

Quito, Marzo 26, 2012  
Registro No. 019

Santiago Sánchez  
Licencia No. 25292

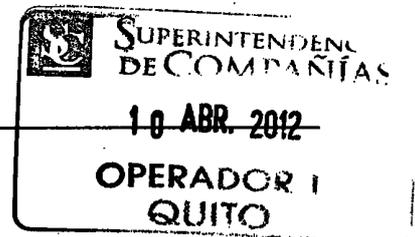


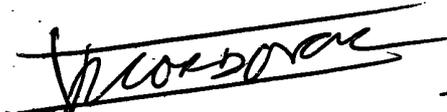
**INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2011</u></b> <b>(en miles de U.S. dólares)</b>	<b><u>2010</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos	3	167	168
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>114</u>	<u>101</u>
Total activos corrientes		<u>281</u>	<u>269</u>
<b>INVERSIONES</b>	5	<b>1,765</b>	<b>1,765</b>
<b>TOTAL</b>		<b><u>2,046</u></b>	<b><u>2,034</u></b>
 <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar a accionistas		119	119
Anticipos recibidos	6	825	825
Otras cuentas por pagar		<u>23</u>	<u>23</u>
Total pasivos corrientes		<u>967</u>	<u>967</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	8	50	50
Aportes para futuras capitalizaciones		1,700	1,700
Déficit acumulado		<u>(671)</u>	<u>(683)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,079</u>	<u>1,067</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>2,046</u></b>	<b><u>2,034</u></b>

Ver notas a los estados financieros



  
Gral. Angel Córdova  
Gerente General

  
Angélica Simbaña  
Contadora General

**INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

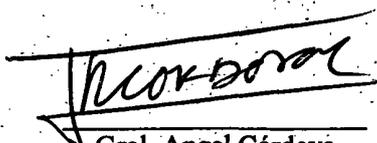
**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

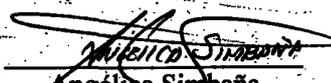
---

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2011</u></b> (en miles de U.S. dólares)	<b><u>2010</u></b> (en miles de U.S. dólares)
INGRESOS		40	28
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		<u>25</u>	<u>25</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>15</u>	<u>3</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Dividendos recibidos	5	8	6
Otros gastos, neto		(1)	(9)
Total		<u>7</u>	<u>(3)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		22	-
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	7	<u>10</u>	<u>10</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		<u>12</u>	<u>(10)</u>

Ver notas a los estados financieros

---

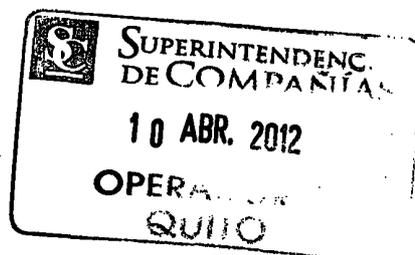
  
Gral. Angel Córdoba  
Gerente General

  
Angélica Simbaña  
Contadora General

**INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Capital Social</u>	Aportes para <u>Futuras Capitalizaciones</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	50	1,700	(673)	1,077
Pérdida neta	—	—	(10)	(10)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	50	1,700	(683)	1,067
Utilidad neta	—	—	12	12
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>50</u>	<u>1,700</u>	<u>(671)</u>	<u>1,079</u>



Ver notas a los estados financieros

Gral. Angel Córdova  
Gerente General

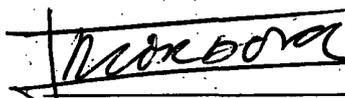
Angélica Simbaña  
Contadora General

**INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

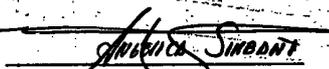
**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	40	28
Pagado a proveedores	(37)	(54)
Dividendos recibidos	8	6
Impuesto a la renta	(11)	(10)
Otros gastos, neto	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(1)</u>	<u>(31)</u>
<b>BANCOS:</b>		
Disminución neta durante el año	(1)	(31)
Comienzo del año	<u>168</u>	<u>199</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>167</u>	<u>168</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad (Pérdida) neta	12	(10)
Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Baja de crédito tributario de años anteriores		8
Cambios en activos y pasivos:		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	<u>(13)</u>	<u>(29)</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(1)</u>	<u>(31)</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdoba  
Gerente General



Angélica Simbaña  
Contadora General

## **INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. OPERACIONES**

Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A., está constituida en el Ecuador desde el 26 de abril del 2004 y su actividad principal es la compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas comerciales y centros comerciales, para cuyo efecto la Compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil, dentro de esta facultad se incluye la prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, fiscalización e implementación de proyectos y sistemas en las áreas de la promoción y venta de inmuebles, administración, explotación, concesión, contabilidad y prestación de los servicios de asesoría.

La Compañía es poseedora del 74.38% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Luis, constituido mediante escritura pública el 31 de diciembre del 2003 y que tiene como objeto la constitución de un patrimonio autónomo, administrado por la Fiduciaria FiduEcuador S.A. (Stanford Trust Company), en base a las instrucciones emitidas por los constituyentes del Fideicomiso. El 12 de enero del 2004, la Fiduciaria suscribió un contrato de prestación de servicios con WS & Asociados Cía. Ltda. con el objeto de construir por administración la vía principal de la subdivisión de la Hacienda San Luis. En el año 2005, este contrato fue liquidado y con fecha 12 de septiembre del 2005, la Fiduciaria suscribió un nuevo contrato de prestación de servicios con Ekron Construcciones, bajo la modalidad de fondo rotativo fijado en US\$50 mil, para la construcción de la referida subdivisión, a diciembre del 2009 la vía fue terminada por Ekron Construcciones.

Actualmente, el Fideicomiso San Luis en el que Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. es el principal beneficiario, se encuentra en proyecto de realizar una nueva reestructuración parcelaria.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Bancos** - Representa el saldo en bancos.



**Ingresos por servicios** - Los ingresos por servicios son reconocidos en resultados en el período en que se realiza la prestación del servicio.

**Inversiones** - Se encuentran registradas al costo de adquisición.

**Reclasificaciones** - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2010, fueron reclasificadas para hacerlas comparables con la presentación del año 2011.

**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera** - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

### 3. BANCOS

Un resumen de bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos del exterior	160	161
Bancos locales	<u>7</u>	<u>7</u>
Total	<u>167</u>	<u>168</u>

### 4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar Fideicomiso San Luis	100	70
Crédito tributario de IVA	11	15
Crédito tributario de impuesto a la renta (Nota 7)	1	
Otras cuentas por cobrar	<u>2</u>	<u>16</u>
Total	<u>114</u>	<u>101</u>

**Cuentas por Cobrar Fideicomiso San Luis** - Corresponde a valores entregados al Fideicomiso para pagos de impuesto predial y reestructuración parcelaria, el cual será devuelto por el Fideicomiso al momento de su liquidación.

## 5. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Fideicomiso San Luis	1,638	1,638
Acciones y participaciones	<u>127</u>	<u>127</u>
Total	<u>1.765</u>	<u>1.765</u>

**Fideicomiso San Luis** - Corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Luis, de acuerdo al contrato de cesión de derechos fiduciarios firmado el 29 de junio del 2004 entre Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. y la Mutualista Pichincha. El patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis lo conforma un terreno de 115,792 metros cuadrados, ubicado en la parroquia de Sangolquí perteneciente al Cantón Rumifahui en la provincia de Pichincha. Los derechos fiduciarios de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. equivalen a 87,148 metros cuadrados, de los cuales en el año 2005, la Compañía vendió derechos fiduciarios equivalentes a 7,500 metros cuadrados, al Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A. (Ver Nota 9), quedando un remanente de 79,648 metros cuadrados, equivalente al 74.38% del patrimonio autónomo del Fideicomiso.

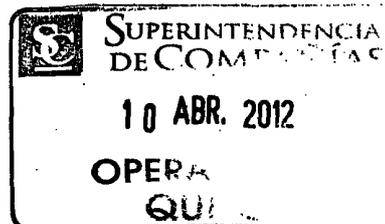
**Acciones y Participaciones** - Corresponden a 23 acciones preferidas del Conjunto Clínico Nacional - Conclina C.A., cuyo valor nominal asciende a US\$2,500 por acción. Tales acciones fueron recibidas por la Compañía como parte de pago de la venta de 7,500 metros cuadrados del terreno propiedad del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis (Ver Nota 9).

## 6. ANTICIPOS RECIBIDOS

Corresponden a anticipos recibidos del Conjunto Clínico Nacional - Conclina C.A., para la compra de 7,500 metros cuadrados del inmueble que forma parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis (Ver Nota 9).

## 7. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.



Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	22	
Gastos no deducibles	1	9
Ingresos exentos	<u>(8)</u>	<u>(6)</u>
Utilidad tributaria	<u>15</u>	<u>3</u>
Impuesto a la renta causado	<u>4</u>	<u>1</u>
Anticipo calculado (1)	<u>10</u>	<u>10</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>10</u>	<u>10</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2011, la Compañía realizó un pago total de anticipo de impuesto a la renta de US\$10 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$1 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$10 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año		(8)
Provisión del año	10	10
Baja de crédito tributario		8
Pagos efectuados	<u>(11)</u>	<u>(10)</u>
Saldos al fin del año (Nota 4)	<u>1</u>	<u>-</u>

**Pagos Efectuados** - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones del 2008 al 2011.

**Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios, la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

## 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 50,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

**Aportes para Futuras Capitalizaciones** - Corresponden a aportes en efectivo recibidos de los accionistas.

## 9. COMPROMISOS

**Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A.** - La Compañía mediante escritura pública del 29 de julio del 2005, suscribió la promesa de compraventa de 7,500 metros cuadrados del inmueble que forma parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis por US\$825 mil, los cuales serán cancelados de la siguiente forma: US\$200 mil al momento de la firma del documento y el saldo hasta el 28 de febrero del 2006, caso contrario Conclina C.A. pagará a Inolmo S.A. una multa de US\$100 mil. Hasta el año 2007, la Compañía recibió el pago total de los Derechos Fiduciarios mediante la emisión de acciones preferidas por US\$127 mil (Ver Nota 5) y se procedió a celebrar la escritura definitiva de cesión de derechos fiduciarios, al igual que el contrato de los mismos.

El contrato de compra venta establece que los terrenos deben ser entregados al comprador completamente urbanizados, esto es con obras de alcantarillado, agua potable, luz eléctrica, bordillos en las veredas, etc. Sin embargo, los trabajos aún no han sido iniciados, por tal razón al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no ha completado el proceso de venta.

**Compañía FiduEcuador S.A.** - Inmobiliaria del Olmo mantiene el 74.38% de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso San Luis. El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el lote Zona Dos que formó parte de la Hacienda San Luis. La Fiduciaria encargada de la administración del Fideicomiso es la Compañía FiduEcuador S.A. (Stanford Trust Company), la cual recibirá por concepto de honorarios de gestión US\$1,500 pagaderos a la suscripción del contrato y por la administración del Fideicomiso US\$300 mensuales. En el caso de desarrollarse proyectos inmobiliarios sobre el bien, la Fiduciaria recibirá US\$1,600 hasta la liquidación del Fideicomiso; sin embargo, al 31 de diciembre del 2011, el Fideicomiso no ha realizado ningún proyecto inmobiliario.

## 10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 26 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

