

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

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2012 e Informe de  
los Auditores Independientes*



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

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---



Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 381 5100  
Quito - Ecuador

Tulcán 803  
Telf: (593 4) 370 0100  
Guayaquil - Ecuador  
[www.deloitte.com/ec](http://www.deloitte.com/ec)

## **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 estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, 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.

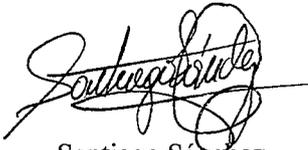
### *Opinión*

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 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### *Asunto de énfasis*

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 26 de marzo del 2012 y 25 de febrero del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

*Deloitte & Touche*  
Quito, Marzo 15, 2013  
Registro No. 019

  
Santiago Sánchez  
Socio  
Licencia No. 25292

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>Diciembre 31,</u></b> <b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>Enero 1,</u></b> <b><u>2011</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	5	182	169	168
Otras cuentas por cobrar	6	35	88	92
Activos por impuestos corrientes	11	3	12	17
Activo clasificado como disponible para la venta	1	<u>      </u>	<u>129</u>	<u>129</u>
Total activos corrientes		<u>220</u>	<u>398</u>	<u>406</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión	8	7,611	7,611	7,611
Activos por impuestos diferidos	11		43	43
Otros activos financieros	7	<u>127</u>	<u>127</u>	<u>127</u>
Total activos no corrientes		<u>7,738</u>	<u>7,781</u>	<u>7,781</u>
TOTAL		<u>7,958</u>	<u>8,179</u>	<u>8,187</u>

Ver notas a los estados financieros

---

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>Diciembre 31,</u></b> <b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>Enero 1,</u></b> <b><u>2011</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Préstamos	9	1,819	1,819	1,819
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	47	895	873
Pasivos por impuestos corrientes	11	<u>122</u>	<u>—</u>	<u>1</u>
Total pasivos corrientes y total pasivos		<u>1,988</u>	<u>2,714</u>	<u>2,693</u>
<b>PATRIMONIO:</b>				
Capital social	13	50	50	50
Utilidades retenidas		<u>5,920</u>	<u>5,415</u>	<u>5,444</u>
Total patrimonio		<u>5,970</u>	<u>5,465</u>	<u>5,494</u>
<b>TOTAL</b>		<u><b>7,958</b></u>	<u><b>8,179</b></u>	<u><b>8,187</b></u>

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

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
INGRESOS:			
Servicios prestados		80	40
Dividendos recibidos			8
Otros	1	<u>695</u>	<u>—</u>
Total		<u>775</u>	<u>48</u>
COSTOS Y GASTOS		<u>98</u>	<u>67</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>677</u>	<u>(19)</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:	11		
Corriente		129	10
Diferido		<u>43</u>	<u>—</u>
Total		<u>172</u>	<u>10</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>505</u>	<u>(29)</u>

Ver notas a los estados financieros

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

	<u>Capital social</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 1 de enero de 2011	50	5,444	5,494
Pérdida del año	—	<u>(29)</u>	<u>(29)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	50	5,415	5,465
Utilidad del año	—	<u>505</u>	<u>505</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>50</u>	<u>5,920</u>	<u>5,970</u>

Ver notas a los estados financieros

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
		(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		80	40
Pagos a proveedores		(62)	(34)
Dividendos recibidos		1	8
Impuesto a la renta		(6)	(10)
Otros gastos		<u>—</u>	<u>(3)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>13</u>	<u>1</u>
EFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento neto durante el año		13	1
Saldos al comienzo del año		<u>169</u>	<u>168</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u>182</u>	<u>169</u>

Ver notas a los estados financieros