

**DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
JUNTO CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**CONTENIDO**

**Informe de los Auditores Independientes**

**Estado de Situación Financiera**

**Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas**

**Notas a los Estados Financieros**



# CLARENCE DELANEY

ASESORIA EN CONTABILIDAD & IMPUESTOS Cía. Ltda.  
Miravalle 4, Calle L, N° 321, Telefax 603 4792, Quito - Ecuador  
Casilla No. 17-22-20008

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas de  
DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.:**

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

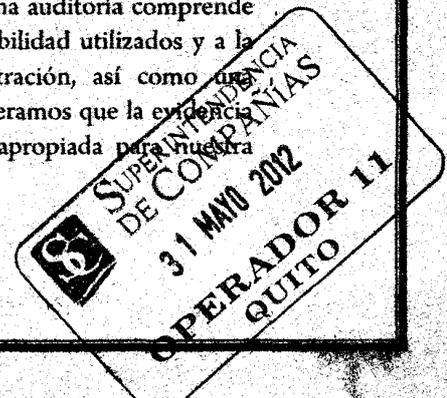
1. Hemos efectuado una auditoría al estado de situación financiera adjunto de DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A., al 31 de diciembre del 2011, y al correspondiente estado de patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha, además del resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros, asegurando que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros señalados en el numeral 1., en base a la auditoría que practicamos. La auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y se planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes aplicados por la Empresa en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría comprende también el análisis en cuanto a lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y a la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.



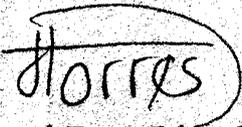
# CLARENCE DELANEY

ASESORIA EN CONTABILIDAD & IMPUESTOS Cía. Ltda.  
Miravalle 4, Calle L, N° 321, Telefax 603 4792, Quito - Ecuador  
Casilla No. 17-22-20008

## Opinión

4. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A., al 31 de diciembre del 2011 y los cambios en su patrimonio, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
5. Como se indica en la NOTA 5, a partir del 1 de enero del 2012 la Compañía adoptará como principios generalmente aceptados las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Atentamente,



Janeth Torres Zaldumbide  
(R.N.A.E. No.667)

Quito D. M., 14 de Mayo del 2012



**DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<b>Notas</b>	<b>2011</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
Inventarios	3	<b>2.379.943</b>
Total activo corriente		<b><u>2.379.943</u></b>
<b>TOTALACTIVO</b>		<b><u><u>2.379.943</u></u></b>
	<b>Notas</b>	<b>2011</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		
PATRIMONIO	4	<b>2.379.943</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u><u>2.379.943</u></u></b>

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.

**DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	TOTAL
Saldos al 01 de enero del 2011	2.379.943	-	-	2.379.943
	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<b>2.379.943</b>	-	-	<b>2.379.943</b>

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros.

## **DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A.**

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

---

#### **NOTA 1 - OPERACIONES**

DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A., está organizada y opera bajo las leyes de la República del Ecuador desde Mayo del año 2010, siendo autorizada por el Intendente de Compañías de Quito mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPE.Q.10.001578 del veinte de Abril del año 2010 con inscripción No. 1493 del Registro Mercantil, Tomo 141, bajo la denominación de DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A., producto de la escisión de TEXTILES MAR Y SOL S. A., y creación por efecto de la escisión de INMOPLANOS S. A.; INVENTOS INMOBILIARIOS INOINVENTOS S. A.; MACROINMO S. A.; y, DALMAU INMOBILIARIA INMODALMAU S. A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo del Cantón Quito, el 26 de febrero del año 2010.

La Compañía se dedicará al negocio inmobiliario en general incluyendo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios e inmuebles.

Con estos propósitos la Compañía actuar por si misma o por cuenta de terceros como agente, comisionista, representante y corredor, podrá asociarse con personas naturales y jurídicas. Aceptar representaciones del país y del exterior, vender los indicados bienes inmuebles y servicios inmobiliarios; podrá aceptar representaciones relacionadas con el objeto social, asociarse con personas naturales y/o jurídicas, instalar agencias, sucursales y representaciones en cualquier lugar del país y/o del exterior; y, ejercer todos los actos y celebrar todos los contratos permitidos por la ley para cumplir con su objeto social.

Ha sido inscrita en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías en Quito bajo el Expediente N° 63828 y con el Registro Único de Contribuyentes N° 1792283752001 ante el Servicio de Rentas Internas.

#### **ENTORNO**

La economía ecuatoriana ha encontrado estabilidad en los últimos años gracias a un sostenimiento de la política monetaria producto de la dolarización y el alza de precios en su principal producto de exportación que es el petróleo. Durante la crisis económica mundial a partir del año 2008, los principales mercados de exportación de los productos ecuatorianos y las remesas enviadas por los inmigrantes a sus familias disminuyeron drásticamente obligando al Gobierno a utilizar políticas monetarias expansivas y reorientar el crecimiento económico al consumo masivo. Durante el año 2009 las exportaciones e importaciones decrecieron en un 5.09% y un 11.57% respectivamente. Por otro lado el incremento en el consumo del Gobierno fue de 4.03%. El PIB del Ecuador en el primer trimestre del 2010 tuvo un aumento en un 0.60% comparado con el primer trimestre de 2009. El Gobierno espera un crecimiento del 5% durante el año 2012.

La inflación se mantiene en niveles aceptables. A Junio de 2010 fue de 3.30% cifra inferior a la del 2009 que se ubicó en 4.54%. Se prevé que para el 2012 exista un repunte moderado de la inflación producto de la necesidad de productos de primera línea de China e India. En lo que respecta al sector externo, la balanza comercial cerró a Junio de 2010 con un déficit de \$42.71 millones frente a un déficit a Junio de 2009 de \$641.03 millones. En conclusión, el entorno económico para el año 2012 es muy favorable.

El crecimiento del Ecuador se basará principalmente por un crecimiento positivo leve de la balanza comercial y una continua inversión del sector público en la economía. Las líneas de crédito para la financiación del presupuesto de inversión para el Estado se constituirán en el principal factor a examinar para determinar el nivel de crecimiento de la economía para el año 2012.

## **NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

Las políticas contables están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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. Las políticas más importantes son las siguientes:

### **a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) emitidas por el Comité de Pronunciamientos del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE).

### **b) Base de Preparación**

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (USD \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (USD \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

### **c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos, con vencimientos originales de doce meses o menos.

### **d) Inventarios**

Los inventarios se presentan al costo histórico asignado. El saldo del rubro no excede el valor de mercado de los inventarios.

### **e) Propiedad, mobiliario y equipos**

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como propiedad, mobiliario y equipos:

1. Uso en los procesos de ventas o para necesidades de administración de la Compañía;
2. Uso durante un período de tiempo (vida económica) que exceda de doce meses;

3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;

4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

La propiedad, mobiliario y los equipos se registran a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente al gasto cuando se incurrían.

La depreciación se carga a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

f) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. Las pérdidas por deterioro en el valor de un activo se reconocen como gasto en el estado de resultados.

g) Jubilación patronal

La jubilación patronal es una obligación que tiene todo empleador en la República del Ecuador y se encuentra normada por el Código del Trabajo Reformado. Todo trabajador que haya laborado veinte y cinco años o más con el mismo empleador tiene derecho a recibir, por parte de la empresa, una pensión en forma vitalicia, calculada en base a las reglas determinadas en el código laboral y, al fallecimiento del jubilado, una anualidad para sus derechohabientes.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago esperado de las pensiones mensuales y complementarias así como la anualidad para los deudos.

En la contabilización correspondiente a cada período fiscal, el valor en que se incrementa esta reserva para jubilación, se registra en "gastos generales" del ejercicio económico correspondiente y los créditos en la cuenta "reserva para jubilación patronal".

Del incremento del gasto por el período fiscal, solamente la parte correspondiente a los trabajadores con diez o más años de servicio pueden ser cargados como gasto deducible de impuestos a dicho período, según las reformas a la Ley de Régimen Tributario de agosto de 1998; mientras que la parte restante debe seguir acumulándose de acuerdo a las normas contables que establecen la necesidad de cargar gastos en forma progresiva.

La valoración de estas reservas requiere de un estudio actuarial que puede ser elaborado de acuerdo a las normas locales o de acuerdo a normas internacionales de contabilidad.

Al cierre del ejercicio 2011, la Compañía ha dejado pendiente el registro de la provisión por este concepto por ausencia de empleados directos.

**h) Ingresos**

Los Ingresos se registran por la inscripción en el Registro de la Propiedad, de las escrituras de compra venta y facturación neta efectiva de los inventarios realizados.

**i) Costo de ventas**

El costo de ventas es determinado por el valor histórico de los inventarios asignados.

**j) Gastos**

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización proporcional de suministros y materiales.

**k) Impuesto sobre la Renta**

El impuesto sobre la renta estimada se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

**l) Cuentas por cobrar y Reserva para Cuentas incobrables**

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables.

La administración de la Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado de resultados como una provisión para pérdida por deterioro.

**m) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros**

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en el período presentado en los estados financieros.

**n) Transacciones entre empresas vinculadas**

Las transacciones entre empresas vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

**o) Moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado de resultados.

p) **Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas**

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para los años terminados al 31 de diciembre del 2011, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

**NOTA 3. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del año 2011, el saldo del inventario estaba conformado por setenta y siete lotes de terreno ubicados dentro de la Urbanización Mar y Sol, Parroquia Cotocollao del Distrito Metropolitano de Quito, repartidos en cuatro bloques, de diferentes dimensiones a partir de trescientos metros cuadrados hasta novecientos setenta y ocho metros cuadrados.

La Urbanización Mar y Sol se encuentra al norte de la ciudad de Quito

**NOTA 4. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Pagado** - El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 comprende a dos millones trescientas setenta y nueve mil novecientas cuarenta y tres acciones ordinarias y nominativas de un valor de USD \$ 1.00 cada una.

**Reserva Legal** - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe transferir por lo menos el 10% de la ganancia neta del año a una reserva legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

**Resultados Acumulados** - Corresponde a utilidades retenidas de ejercicios anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras.

**Impuesto a la renta** - La declaración de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República del Ecuador está sujeta a revisión por la autoridad fiscal por los últimos cinco años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

La tarifa corporativa del Impuesto a la Renta en el Ecuador, para el año 2011 es del 24%, en tanto que por el año 2010 fue del 25%, sobre la totalidad de los ingresos gravables. No obstante, las empresas que reinvierten sus utilidades tienen derecho a una reducción del 10% en la tarifa general. Para tal efecto deberán realizar un aumento de capital hasta el 31 de diciembre del año siguiente a aquel en el cual se produjeron las utilidades.

**NOTA 5. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

