Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010
JUNTO AL DICTAMEN DEL AUDITOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
21 JUL. 2011
OPERADOR 2
QUITO

Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA ITALIA "INMOTALIA" S.A.

I N D I C E

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010

	Pág. No.
Informe del Auditor Independiente	1
Estados Financieros:	
Balance General – Activos	2
Balance General – Pasivos	3
Estado de Pérdidas y Ganancias	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Cambios en la Situación Financiera	6
Notas a los Estados Financieros	07/18

Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

1 de julio, 2011

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de la Compañía
INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

He auditado el balance general adjunto de la Compañía; INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A., al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio de accionistas y cambios en la situación financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoria.

Mi auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifique y ejecute la auditoria de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes. Una auditoria incluye sobre la base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes; la situación financiera de la Compañía; INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A., al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

Atentamente,

Edin Mantilla C.
C.P.A. 1755
SC – RNAE 027

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
21 JUL. 2011
OPERADOR 2
QUITO

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2010
(Expresado en U. S. Dólares)

CUENTAS DEL ACTIVO

	2009	años Anexo No.	2010
ACTIVO CORRIENTE:			
DISPONIBLES:			
Caja y Bancos	36.550,02	-	43.468,72
EXIGIBLES:			
Cuentas y Documentos por Cobrar	443.564,74	3	543.504,82
Cuenta Accionistas	-	-	9.570,00
Cuentas Afiliadas, Asociadas o Relacionadas	2.539.528,03	4	2.174.395,92
REALIZABLES:			
Inventarios	3.701.150,02	5	3.063.024,55
DIFERIDOS:			
Pagos Anticipados	9.688,80	-	20.788,80
Impuestos Diversos	29.923,17	6	86.502,19
Total Activo Corriente	6.760.404,78		5.941.255,00
ACTIVO NO CORRIENTE:			
ACTIVO FIJO:			
Bienes Depreciables	167.887,59	7	192.375,84
Menos: Depreciación Histórica	-25.183,14	7	-36.044,34
DIFERIDOS:			
Otros Activos no Corrientes	35.000,00	-	-
Total Activo no Corriente	177.704,45		156.331,50
TOTAL CUENTAS DEL ACTIVO	6.938.109,23		6.097.586,50

(*) Ver políticas de contabilidad significativas y Notas a los Estados Financieros.

Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2010
(Expresado en U. S. Dólares)

CUENTAS DE PASIVOS Y PATRIMONIO

	2009	años Anexo No.	2010
PASIVO CORRIENTE:			
EXIGIBLES A CORTO PLAZO:			
Cuentas y Documentos por Pagar	1.244,38	-	62.207,08
Cuenta Accionistas	192.241,55	-	-
Cuenta Afiliadas, Asociadas o Relacionadas	-	-	60.664,50
Créditos Diferidos	4.084.842,26	8	1.543.167,67
Pasivos Acumulados	21.470,23	-	159.079,70
Impuestos Diversos	63.573,12	9	258.027,36
Otros Pasivos Corrientes	-	-	5.188,29
Total Pasivo Corriente	4.363.371,54		2.088.334,60
PASIVO NO CORRIENTE:			
EXIGIBLES A LARGO PLAZO:			
Deudas Bancarias y Financieras	74.413,42	-	65.206,85
Cuentas por Pagar a Largo Plazo	2.893.755,05	-	3.753.380,33
PATRIMONIO:			
Capital Social	800,00	-	800,00
Reserva Legal	4,60	-	4,60
Reserva Facultativa	83,76	-	83,76
P/G Acumuladas Ejercicios Anteriores	-389.659,07	-	-827.211,13
P/G. del Ejercicio Actual	-4.660,07	-	1.016.987,49
Total Pasivo no Corriente y Patrimonio	2.574.737,69		4.009.251,90
TOTAL CTAS. PASIVOS Y PATRIMONIO	6.938.109,23		6.097.586,50

(*) Ver políticas de contabilidad significativas y Notas a los Estados Financieros.

Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en U. S. Dólares)

INGRESOS:	
VENTAS BRUTA:	
Arriendos	-444.867,13
Ventas	-1.426.758,36
Total Ventas	-1.871.625,49
EGRESOS:	
COSTO DE VENTAS:	271.247,92
Utilidad Bruta	-1.600.377,57
Menos:	
GASTOS DE VENTAS	772,37
Utilidad Operacional	-1.599.605,20
Menos:	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	659.726,98
Utilidad Bruta	-939.878,22
Más/Menos:	
GASTOS BANCARIOS Y FINANCIEROS	13.147,24
OTROS INGRESOS (no operacionales)	-90256,51
Utilidad Neta del Ejercicio	-1.016.987,49

(*) Ver políticas de contabilidad significativas y Notas a los Estados Financieros.

Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA 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	RESERVAS		RESULTADOS	
	social	legal	facultativa	acumulados	BALANCE
Saldos iniciales al 1 de Ene.2010	800,00	4,60	83,76	-394.319,14	-393.430,78
Resultados Acumulados	-	-	-	-432.891,99	-432.891,99
P/G. del Ejercicio Actual	-	-	-	1.016.987,49	1.016.987,49
Saldos finales al 31 de Dic.2010	800,00	4,60	83,76	189.776,36	190.664,72

(*) Ver políticas de contabilidad significativas y Notas a los Estados Financieros.

Edificio Plaza. 7mo. Piso Of. 4 • B. Moreno 1119 y 9 de Octubre - Telefax: 2 306247 - Casilla 09-01-7467
GUAYAQUIL - ECUADOR

Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en U.S.Dólares)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:	
Operaciones:	
- Resultados del Ejercicio	1.016.987,49
- Gastos que no requieren desembolso de capital de trabajo:	
a) depreciación, neta	10.861,20
subtotal	1.027.848,69
PASIVO NO CORRIENTE:	
Deudas Bancarios y Financieras	-9.206,57
Cuenta por Pagar a Largo Plazo	859.625,28
Resultados Acumulados	-432.891,99
total	1.445.375,41
CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:	
ACTIVO NO CORRIENTE:	
Bienes Depreciables	-24.488,25
Otros Activos no Corrientes	35.000,00
	10.511,75
AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	1.455.887,16

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	
AUMENTOS (DISMINUCIONES):	
ACTIVO NO CORRIENTE:	
Caja y Bancos	6.918,70
Cuentas y Documentos por Cobrar	99.940,08
Cuenta Accionistas	201.811,55
Cuenta Afiliadas, Asocidas o Relacionadas	-425.796,61
Inventarios	-638.125,47
Pagos Anticipados	11.100,00
Impuestos Diversos	-137.875,22
subtotal	-882.026,97
PASIVO NO CORRIENTE:	
Cuentas y Documentos por Pagar	-60.962,70
Créditos Diferidos	2.541.674,59
Pasivos Acumulados	-137.609,47
Otros Pasivos Corrientes	-5.188,29
	2.337.914,13
AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	1.455.887,16

(*) Ver políticas de contabilidad significativas y Notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010
(Expresado en U. S. Dólares)

1. OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA:

Constitución:

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

Estas normas se basan en el principio del costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 30 de abril del 2000 (fecha en la cual los registros fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajustes y conversiones establecidas en la NEC 17 y disposiciones complementarias de la Superintendencia de Compañías según Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, se dispone la adopción de la Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF; considerando como período de transición el año 2009.

Todas las cifras de los reportes y estados financieros están expresadas en dólares estadounidenses.

En opinión de la Administración, tales estimaciones estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían diferir de sus efectos finales.

A continuación resumo las principales políticas contables y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación, conforme a principios contables establecidos debidamente aceptados.

a) INVENTARIOS:

La Compañía utiliza para costear sus inventarios el Método de Valorización Promedio.

b) PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Se registra al costo de adquisición, más el valor de los desembolsos efectuados para colocarlos en condiciones de ser utilizados.

c) DEPRECIACION:

La depreciación es calculada sobre los valores originales costo de adquisición efectuadas sobre la base del método de linea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos y cuyos porcentajes son los que siguen:

Equipos de Oficina	10%
Muebles y enseres	10
Edificio	5
Equipos de Computación	33
Equipos de Comunicación	10

d) MANTENIMIENTO, REPARACIONES, RENOVACIONES Y MEJORAS:

Las reparaciones, mantenimiento y otros conceptos que no extiendan la vida útil de los activos se cargan a la cuenta de gastos de operaciones cuando se incurren.

e) CUENTA ACIONISTAS:

El saldo entregado por los accionistas a la empresa, se conceptúa como Capital de Operación o Trabajo. No dispone fecha de reintegro ni gana intereses, como tampoco están establecidas garantías.

f) RESERVA LEGAL:

La ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual para la Reserva Legal, hasta que esta como mínimo alcance el 50% del Capital Social. Esta reserva no esta disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

g) EVENTOS SUBSECUENTES:

Siendo que en los estados financieros y en la declaración a la Superintendencia no indica lo contrario, no manifiesto la existencia de cuentas contingentes y cuentas de orden.

No existen hechos relevantes que afecten la racionalidad de los estados financieros, en el período que comprende la fecha del cierre del balance y la fecha del dictamen, motivo por el cual no expreso ningún comentario en el informe.

Las sanciones que conlleven las declaraciones tardías, después de los plazos prefijados; por la Supercompañías y Servicios de Rentas Interna, serán exclusivamente con cargo a la compañía INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

Que quede aclarado que las tardanzas en las declaraciones se derivan por lo general en la contratación de mis servicios, después de la fecha límite y/o por entrega de papeles de trabajo con atraso.

La determinación y verificación procede en la preparación y entrega de las declaraciones preparadas por el contable de la empresa INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. y de ningún modo le corresponde hacerlo el auditor.

Edificio Plaza. 7mo. Piso Of. 4 • B. Moreno 1119 y 9 de Octubre - Telefax: 2 306247 - Casilla 09-01-7467

3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del año 2010, el saldo de esta cuenta consistía en:

Clientes por Arriendo		
Aguas Delgado Jorge		878,44
Aguirre Zaldumbide Mario		1.892,11
Atame		3.447,90
Banco Pichincha		1.051,60
Castro Avarez Luis		145,60
Slender Quest		3.653,58
Chaide y Chaide S.A.		300,00
Conservatorio Mozarte		432,64
Cook Antoinette Nancy		1.008,00
Digital Photo Expess		84,89
Duran Cassola Marco Antonio		425,60
Duran Cassola Maria Elsa		470,40
Equigrupo S.A.		-721,50
Full Muebles		2.242,74
Guarin Castañeda Nelly		316,80
Import.y Exportadora Imporamansa		504,00
Jardin Express		336,00
Llerena Vallejo Johanna		1.523,20
Montalvo Juan Carlos		504,00
Navarrete Flores Willian		1.036,00
Orchia Flowers		-940,00
Ordóñez Peña Anibal		451,43
Pérez Vaca María		168,00
Pérez Anda Villaquiran Sandra		248,64
Portilla Portilla Jorge		5.168,00
Ranft Paola		474,22
Rebelia Importaciones		424,28
Santos Hidalgo María		1.128,96
Terracotton Cía.Ltda.		764,40
Torres Noboa Andrés		2.201,94
Trujillo Moncayo María		209,78
Tabaco y Pipa		351,23
Vega Pérez Edwin		60,00
Villacis de la Vega Daniel		-0,20
Zavala Barona María		970,40
		31.213,08

Propietarios	Local	
Benavides Fernando	10 - PB	19.614,94
Aguas Ivan	40 - 1PA	346.010,88
Vargas Luis	09 - 2PA	21.213,86
Vargas Luis	10 - 2PA	21.042,39
Jimenez Peña, Marco	18 - 2PA	59.041,85
Aguas Ivan	41 - 2PA	43.043,95
Vivero Diego	01 - PC	2.323,87
		512.291,74
B/G		543.504,82

4.- CUENTA AFILIADAS, ASOCIADAS O RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del año 2010, la cuenta accionistas presenta el siguiente saldos:

Asociación Ventura	217.995,31
Plinto	1.924.582,43
Ole Cassine	26.298,37
Quito Saho	5.519,81
B/G	2.174.395,92

5.- INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del año 2010, el saldo de la cuenta Inventarios se forma de la siguiente manera:

Inventario de Locales Comerciales

Locales		
Planta Baja	area mts.2	Costo
04	23,59	10.260,14
08	47,11	20.489,84
		30.749,98
Primer Piso		
106	97,27	42.306,24
108	62,29	27.092,17
109	78,57	34.172,93
117	25,73	11.190,91
119A	45,29	19.698,26
119B	65,15	28.336,09
124	45,00	19.572,13
125	46,20	20.094,05
130	50,11	21.794,65
131	45,90	19.963,57
137	20,10	8.742,22
155	34,31	14.922,66
		267.885,88
Segundo Piso		
201	21,49	9.346,78
204	24,12	10.490,66
216	64,82	28.192,56
219	91,74	39.901,04
231	26,11	11.356,18
237	70,15	30.510,77
245	70,45	30.641,25
247	79,57	34.607,87
252	32,18	13.996,24
253	38,61	16.792,88
267	5,85	2.544,38
		228.380,61
09PC	31,72	13.796,17
10PC	44,62	19.406,85
		33.203,02
	subtotal	560.219,49

Inventarios Locales Arrendados	
Clientes	
Locales Arrendados	
Finas Hierbas	14.748,68
La Huaca	10.882,10
Bufalos	22.668,87
May Flowers	22.664,52
KFC	22.999,42
	93.963,59
Planta Baja	40.357,72
El Español	37.700,26
Mimbre y Canela	6.271,78
Chaide y Chaide	13.952,75
	98.282,51
Primer Piso	
Unibanco	226.697,40
Taty	32.994,25
Lee	31.624,21
Lee	31.424,13
Quito Soho	41.901,75
Imaginar	30.836,97
Kaleu	25.348,08
Digital Photo Express	40.279,43
Via Pampite	47.029,64
Discovery	131.198,48
Mape	9.981,78
Bugs & Butterflies	9.981,78
Cacanueces	8.955,33
Cacanueces	8.959,68
Green Expedition	6.463,15
Ekohogar	223.857,27
Atame	68.663,36
Burbujas	52.240,18
Ziro	38.891,99
Paco	115.453,79
Payless	81.389,60
Banco Bolivariano	79.549,82
	1.343.722,07

Segundo Piso		
Gymbori		42.506,31
Olle Cassine		30.471,62
Chaide y Chaide		64.983,81
Tabaco y Pipa		20.772,55
El Doble		19.176,33
Stender Quest		38.757,16
Electro Division		38.457,05
Electro Division		36.765,15
La Lengua		9.655,58
Cine Ocho y Medio		142.097,98
Ex Mozate	(*)	13.596,10
Ex Mozate	(*)	34.720,95
Gym		397.923,05
Activa		14.370,29
Nuevo Mozarte		25.787,36
Nuevo Mozarte		24.847,90
Ex Rooan	(*)	11.947,70
		966.836,89
subtotal		2.502.805,06
B/G		3.063.024,55

6.- IMPUESTOS DIVERSOS:

Al 31 de diciembre del año 2010, el saldo de la cuenta Impuestos Diversos se forma de la siguiente manera:

Servicio de Rentas Interna	
Impuesto al valor agregado	
IVA. 12% - 100%	324,00
70%	5.187,70
12% IVA - compra	18.211,35
	23.723,05
Retenciones en la Fuente	
2%	86,83
8%	30.802,31
	30.889,14
Jefatura de Renta	
anticipo a/c compañía	28.982,24
Crédito Tributario	
años anteriores	2.907,76
B/G	86.502,19

Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC-RNAE 027

Edificio Plaza. 7mo. Piso Of. 4 • B. Moreno 1119 y 9 de Octubre - Telefax: 2 306247 - Casilla 09-01-7467

GUAYAQUIL - ECUADOR

7.- ACTIVO FIJO:

Al 31 de diciembre del año 2010, el saldo de la cuenta Activo Fijo presenta las siguientes variaciones:

	PROPIEDADES Aumentos y Disminuciones				DEPRECIACIONES Aumentos y Disminuciones				
Items.	saldo inicial ene.1, 2010	Movimientos débitos	créditos	saldo actual dic.31, 2010	saldo inicial ene.1, 2010	Movimientos débitos	créditos	saldo actual dic.31, 2010	Balance Neto Libro
BIENES DEPRECIABLES									
Muebles y Enseres		2.213,40		2.213,40			33,31	33,31	2.180,09
Maquinarias y Equipos		11.995,25		11.995,25			377,58	377,58	11.617,67
Edificio	167.887,59	10.279,60		178.167,19	25.183,14		10.450,31	35.633,45	142.533,74
B/G	167.887,59	24.488,25	0,00	192.375,84	25.183,14	0,00	10.861,20	36.044,34	156.331,50

8.- CREDITOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del año 2010, el saldo de la cuenta créditos diferidos se forma de la siguiente manera:

Clientes	
Reserva por compra	
Hnos. Moreano Moncayo	38.215,84
Quirola Iván	62.400,00
Benitez Raúl	175.086,00
Pazo Katherine	4.209,27
Quirola Iván	114.000,00
Ruales Mariana	32.886,00
Quirola Iván	25.534,08
Quirola Iván	36.730,96
García Paulina	66.843,53
Cisneros Elba	83.682,00
Andrade Carmen	84.600,00
Andrade Carmen	73.440,00
Torres Ignacio	27.000,00
Ruíz Manuel	59.590,40
Ochoa Rita	29.605,04
López Iván	33.686,24
Yandun Nelson	97.215,00
Vela Patricia	109.697,31
Cevallos Juan Carlos	35.167,50
Mora Genoveva	92.000,00
Mora Mauro	80.334,00
Lazo Francisco	102.559,00
Andrade Ruth	27.000,00
Flores Edison	36.679,50
Campusano Fernanda	15.000,00
B/G	1.543.161,67

9.- IMPUESTOS DIVERSOS:

Al 31 de diciembre del año 2010, el saldo de la cuenta impuestos diversos se forma de la siguiente manera:

Servicios de Renta Interna	
Imptos. al valor agregado	
12% IVA - sobre 100% ventas	5.001,40
100%	1.523,42
	6.524,82
Retenciones en la Fuente	
8% intelecto	102,17
2% entre sociedades	22.926,91
1% bienes	4,85
8% arriendo	865,43
1% propaganda	1.374,51
2% otros	-22.754,53
10% honorios	140,00
	2.659,34
Jefatura de Rentas	
Impto. a/c Cía.	248.843,20
B/G	258.027,36