

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2011*

*con Opinión del Auditor Independiente*



J.A.F.P.

## AUDITORIA EXTERNA

### **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**



### **Dictamen sobre los estados financieros**

1. He auditado el balance general que se adjunta de **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y el correspondiente estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 fueron auditados por otro auditor quien emitió una opinión sin salvedades.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye adicionalmente el diseño, implementación y mantenimiento de su sistema de control interno importante para la elaboración y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de presentaciones erróneas de importancia relativa, causado por fraude o error; la selección y aplicación de las políticas contables apropiadas; y la elaboración razonable de estimaciones contables de acuerdo con las circunstancias normales de su operación.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo con base a mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA para el año 2011. Dichas normas requieren que se cumpla con requisitos éticos, así como que se planee y desempeñe la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros no contienen errores importantes.



J. A. F. P.

## AUDITORIA EXTERNA

4. 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 del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLIA S.A.**, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creo que la evidencia de auditoría que se ha obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

### Opinión

5. En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Quito, mayo 18 del 2012

  
Jessica Figueroa  
SC. RNAE No.657

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.****BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
(Expresados en U.S. dólares)**

	<i>Notas</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos		4.635	43.469
Clientes	4	511.422	543.505
Otras cuentas por cobrar y gastos anticipados	5	374.299	2.204.755
Inventarios	6	373.805	560.219
Impuestos anticipados		221.797	86.502
Total activos corrientes		<u>1.485.958</u>	<u>3.438.450</u>
<b>PROPIEDAD Y EQUIPO</b>	7	8.489.313	156.332
<b>OTROS ACTIVOS</b>	8	-	2.502.805
<b>TOTAL</b>		<u>9.975.271</u>	<u>6.097.587</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias		172.276	486
Proveedores		96.157	159.802
Otras cuentas por pagar y gastos acumulados		18.541	65.131
Anticipo clientes	9	1.179.197	1.543.168
Impuestos por pagar		76.209	258.027
Total pasivos corrientes		<u>1.542.380</u>	<u>2.026.614</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras		68.177	126.929
Otras cuentas por pagar	10	566.129	
Good Will	11	2.781.189	3.753.380
Total pasivos no corrientes		<u>3.415.495</u>	<u>3.880.309</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	13	<u>5.017.396</u>	<u>190.664</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>9.975.271</u>	<u>6.097.587</u>

*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
(Expresados en U.S. dólares)**

	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
INGRESOS		1.576.558	1.871.625
COSTO DE VENTAS		19.572	271.248
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS		<u>761.134</u>	<u>619.353</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>795.852</b>	<b>981.024</b>
OTROS INGRESOS (GASTOS)			
Ingresos no operacionales		32.259	90.257
Gastos financieros y otros gastos		(42.048)	(54.293)
Baja cuentas por cobrar relacionadas		<u>(1.560.777)</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>		<b><u>(1.570.566)</u></b>	<b><u>35.964</u></b>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(774.714)	1.016.988
Impuesto a la renta	<b>12</b>	77.102	248.843
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA</b>		<b><u>(851.816)</u></b>	<b><u>768.145</u></b>

***Ver notas a los estados financieros***

---

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
(Expresados en U.S. dólares)**

Descripción	Nota	Capital Social	Reserva legal	Superávit por revaluación	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2009		800	88		(394.319)	(393.431)
Ajustes por errores contables	14				(184.050)	(184.050)
Utilidad neta					768.145	768.145
Saldos al 31 de diciembre del 2010		800	88		189.776	190.664
Ajustes por errores contables	14				(511.743)	(511.743)
Revalúo propiedad y equipo				6.190.291		6.190.291
Pérdida neta					(851.816)	(851.816)
Saldos al 31 de diciembre del 2011		800	88	6.190.291	(1.173.783)	5.017.396

*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
(Expresados en U.S. dólares)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	304.738	279.277
Pagado a proveedores	(549.368)	(33.361)
Pagado a otros	(376.365)	(276.545)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(620.995)</u>	<u>(30.629)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Utilizado en propiedad y equipo y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(97.007)</u>	<u>(14.208)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Efectivo recibido de préstamos bancarios y de terceros y efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>679.168</u>	<u>51.756</u>
<b>CAJA Y BANCOS:</b>		
(Disminución) incremento neto durante el año	(38.834)	6.919
Saldos al comienzo del año	<u>43.469</u>	<u>36.550</u>
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>4.635</u>	<u>43.469</u>

*Continua.....*

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
(Expresados en U.S. dólares)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
(Pérdida) utilidad neta	(851.816)	768.145
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Devengamiento Good Will	(972.191)	(474.488)
Depreciaciones	179.403	9.319
Impuesto a la renta	43.229	248.843
Baja cuentas por cobrar relacionadas	1.602.825	
Cambios en activos y pasivo		
Clientes	32.083	(3.373)
Otras cuentas por cobrar y gastos anticipados	227.631	12.584
Impuestos anticipados	(287.303)	(64.103)
Inventarios	115.580	709.590
Proveedores	(63.645)	138.331
Impuestos por pagar	(236.229)	(40.805)
Otras cuentas por pagar y gastos acumulados	(46.591)	(129.928)
Anticipo clientes	(363.971)	(1.204.744)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(620.995)</u>	<u>(30.629)</u>

***Ver notas a los estados financieros***

---

## **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (Expresados en U.S. dólares)**

#### **1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 10 de noviembre de 1999, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

#### **2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

Las operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la realización de proyectos de carácter inmobiliario como son: compra y venta de terrenos, construcción de urbanización de interés social y particular, edificios, casas y centros comerciales, adquisición y venta de inmuebles y departamentos de propiedad horizontal.

Actualmente la Compañía tiene la propiedad de varios locales del Centro Comercial Ventura Mall, sobre los que recibe ingresos por arrendamiento y otros se encuentran disponibles para la venta.

Con fecha 8 de septiembre del año 2003, INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. facultó mediante poder especial a la Compañía PLINTO S.C.C. para que:

- a. Ofrezca, negocie y suscriba a nombre de INMOTALIA el o los contratos de compra-venta de los locales comerciales del Centro Comercial Ventura Mall.
- b. A su solo criterio y responsabilidad pueda fijar precios y condiciones de pago de los locales comerciales; así como, administrar, gestionar y usar los dineros y valores que recaude o cobre, como bien tuviere.

Esta situación origina que INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. no registre ingresos por arrendamiento en períodos anteriores y únicamente lo haga a partir de noviembre del año 2009, fecha en la que todos los derechos de cobro fueron asumidos por la Compañía.

#### **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **3.1. Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido presentados en US dólares estadounidenses y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Dichas normas requieren que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos inherentes relacionadas con la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación, presentación y revelación 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:

### **3.2. Caja y bancos**

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos que son inmediatamente convertibles a cifras de efectivo conocidas y las cuales están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

### **3.3. Inventarios**

Corresponde al valor de los locales que se encuentran disponibles para la venta y están registrados a su costo de construcción.

### **3.4. Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función del arriendo generado por alquiler de los locales comerciales.

Los ingresos por venta de locales son reconocidos en los resultados del período una vez que la transferencia de dominio ha sido perfeccionada.

Los ingresos por Good Will son reconocidos en resultados en función de su devengamiento a diez años.

### **3.5. Propiedad Equipo**

Los saldos de propiedad y equipo están registrados al costo de adquisición.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año, las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

La depreciación de propiedad y equipo se calcula de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, aplicando los siguientes porcentajes anuales:

• Edificios	5%
• Maquinaria y equipo	10%
• Muebles y enseres	10%

### **3.6. Otros Activos**

El rubro de otros activos corresponde principalmente al costo de los locales que se encuentran en arrendamiento y están registrados a su costo de construcción.

### **3.7. Impuesto a la Renta**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía, está gravada a la tasa del 24% (25% para el año 2010). La compañía ha registrado la respectiva provisión.

### **3.8. Participación de trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos. La Compañía no ha registrado la respectiva provisión en los resultados de los años debido a que no cuenta con personal.

### **3.9. Good Will**

Representa la diferencia entre el valor real pactado de la venta de locales y el valor incluido en la escritura de compra-venta, mismos que son devengados a diez años.

### **3.10. Adopción de las Normas 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 y 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 ITALIA INMOTALIA S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2010, su fecha de transición.

#### **4. CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos de clientes están conformados de la siguiente manera:

<b>Descripción</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ventas locales	440.931	512.292
Arrendamiento locales	70.491	31.213
<b>Total</b>	<b>511.422</b>	<b>543.505</b>

#### **5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y GASTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de otras cuentas por cobrar y gastos anticipados se componen de la siguiente manera:

<b>Descripción</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Compañías relacionadas:		
Asociación ventura	333.062	217.995
Plinto SCC (1)	-	1.924.582
Cuentas por cobrar Ole Cassine	26.298	26.298
Lourdes de Ávila	11.311	9.570
Anticipo Proveedores	3.628	20.789
Quito Soho	-	5.521
<b>Total</b>	<b>374.299</b>	<b>2.204.755</b>

(1) La Compañía procedió a dar de baja esta cuenta por cobrar a su compañía relacionada Plinto SCC debido a que su recuperación era incierta y considerándola como un gasto no deducible en la conciliación tributaria del presente año.

## 6. INVENTARIOS

El movimiento de la cuenta inventario al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es el siguiente:

Descripción	2011	2010
Saldo inicial	560.219	3.701.150
Compra locales	56.000	
Reclasificación a propiedad y equipo	(222.842)	
Venta de locales	(19.572)	(271.248)
Ajustes		(366.878)
Reclasificación a otros activos		(2.502.805)
<b>Saldo al fin del año</b>	<b>373.805</b>	<b>560.219</b>

## 7. PROPIEDAD Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los movimientos de propiedad, planta y equipo fueron como sigue:

### 2011

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Revalúo	Reclasificaciones [de otros activos]	Reclasificaciones [entre cuentas]	Reclasificaciones [de inventario]	Ajustes [reconocimiento depreciación acumulada locales]	Saldo al final del año
Edificios	178.167				(178.167)			
Maquinaria	11.995	9.899						21.894
Muebles y enseres	2.213	83.923						86.137
Equipos de telecomunicaciones		3.185						3.185
Locales comerciales			5.561.674	2.502.805	178.167	222.842		8.465.488
<b>Total</b>	<b>192.376</b>	<b>97.007</b>	<b>5.561.674</b>	<b>2.502.805</b>		<b>222.842</b>		<b>8.576.704</b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(36.044)</b>	<b>(179.403)</b>	<b>628.617</b>				<b>(500.561)</b>	<b>(87.391)</b>
<b>Total</b>	<b>156.332</b>	<b>(82.396)</b>	<b>6.190.291</b>	<b>2.502.805</b>		<b>222.842</b>	<b>(500.561)</b>	<b>8.489.313</b>

### 2010

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Ajustes	Saldo al final del año
Edificios	167.887		10.280	178.167
Maquinaria		11.995		11.995
Muebles y enseres		2.213		2.213
<b>Total</b>	<b>167.887</b>	<b>14.208</b>	<b>10.280</b>	<b>192.376</b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(25.183)</b>	<b>(9.319)</b>	<b>(1.542)</b>	<b>(36.044)</b>
<b>Total</b>	<b>142.704</b>	<b>4.889</b>	<b>8.738</b>	<b>156.332</b>

## 8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de otros activos corresponde al costo de los locales que se encuentran en arrendamiento. Durante el 2011, dichos locales comerciales fueron reclasificados a propiedad y equipo y el efecto de recalcular la depreciación desde su fecha de adquisición fue registrado en las utilidades acumuladas.

## 9. ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponden a valores recibidos de clientes por anticipo para la compra de locales.

## 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 el saldo de otras cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

<b>Descripción</b>	<b>2011</b>
Préstamos de terceros	500.000
Préstamos relacionados	52.530
Intereses préstamos de terceros	13.599
<b>Total</b>	<b>566.129</b>

## 11. GOOD WILL

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde al valor de la diferencia entre el valor pactado de la venta de locales y el valor incluido en la escritura de compra-venta (valor inferior), por USD\$2.781.189 y USD\$ 3.753.380, respectivamente.

## 12. 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% (14% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. 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 gravados para efectos del impuesto a la renta.

La reconciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

<b>Descripción</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
(Pérdida) utilidad según estados financieros	(774.714)	1.016.988
(+) Gastos no deducibles	1.095.971	189.912
(-) Amortización pérdidas tributarias años anteriores		(211.528)
<b>Utilidad gravable</b>	<b>321.257</b>	<b>995.372</b>
<b>Impuesto a la renta registrado en resultados</b>	<b>77.102</b>	<b>248.843</b>

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2008 al 2011.

### 13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital suscrito y pagado consiste de 20.000 acciones de US\$0,04 como valor nominal unitario.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros mayo 18 del 2012 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.