

**INMOBILIARIA ITALIA  
INMOTALIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012,  
con opinión de los auditores independientes.

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**

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

---

**Contenido:**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	- 4 -
ESTADO DE RESULTADOS .....	- 5 -
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	- 6 -
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO .....	- 7 -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	- 9 -

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de:

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**

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

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.** al 31 de diciembre del 2012, y el correspondiente estado de resultado y de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la administración por 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 Internacionales de Información Financiera. 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, causados 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. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo con base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y desempeñemos la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros no contienen errores importantes.
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 **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA 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. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

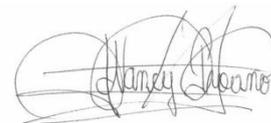
5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.** al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

## Asuntos de énfasis

6. **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**, en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, realizó la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1 de la citada resolución. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 adjuntos, son los primeros que **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**, preparó aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que se presenten en forma comparativa. Los estados financieros de apertura preparados para el año 2011, sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan para el año 2012, de acuerdo a la NIIF 1. Consecuentemente, las cifras correspondientes al año 2011 comparativas presentadas en este informe difieren de las contenidas en los estados financieros aprobados por los accionistas para el mencionado año. Con fecha 18 de mayo del 2012, los Auditores Independientes emitieron una opinión, sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2011, preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dicho año, en la cual expresaron una opinión sin salvedades.

*US & P Auditum S.A.*

Mayo 31, 2013  
Registro No. 680



Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Notas</i>	<u>31 de Diciembre</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>01 de Enero</u> <u>2011</u>
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo	6	46.060	4.087	40.686
Activos financieros:				
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	7	107.792	123.493	542.054
Otras cuentas por cobrar	8	35.371	3.629	988.515
Inventarios	9	352.354	516.495	440.509
Activos por impuestos corrientes	10	235.423	221.797	86.502
<b>Total activos corrientes</b>		<u>777.000</u>	<u>869.501</u>	<u>2.098.266</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Propiedad y equipo	11	8.441.551	8.498.702	8.435.873
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>8.441.551</u>	<u>8.498.702</u>	<u>8.435.873</u>
<b>Total activos</b>		<u><b>9.218.551</b></u>	<u><b>9.368.203</b></u>	<u><b>10.534.139</b></u>
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Obligaciones financieras	12	123.747	181.520	70.966
Cuentas por pagar comerciales	13	78.615	95.434	157.192
Otras cuentas por pagar	14	1.926.145	1.329.952	1.609.020
Impuestos por pagar	10	58.049	76.210	269.208
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>2.186.556</u>	<u>1.683.116</u>	<u>2.106.386</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Obligaciones financieras	12	71.879	62.829	59.859
Otras cuentas por pagar	14	-	500.000	-
Pasivos por impuesto diferido	15	1.494.829	1.570.699	1.816.341
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>1.566.708</u>	<u>2.133.528</u>	<u>1.876.200</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
Capital social	17	800	800	800
Reservas	18	88	88	88
Resultados acumulados	19	5.464.399	5.550.671	6.550.665
<b>Total patrimonio</b>		<u>5.465.287</u>	<u>5.551.559</u>	<u>6.551.553</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u><b>9.218.551</b></u>	<u><b>9.368.203</b></u>	<u><b>10.534.139</b></u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Notas</i>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Ingresos de actividades ordinarias		606.634	604.367
Costo de ventas		(21.451)	(19.572)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b><u>585.183</u></b>	<b><u>584.795</u></b>
Gastos de administración		(508.260)	(1.806.817)
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL</b>		<b><u>76.923</u></b>	<b><u>(1.222.022)</u></b>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		(71.908)	(68.985)
Otros (gastos) ingresos, netos		(111.308)	122.472
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(106.293)</b>	<b>(1.168.535)</b>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	16	(55.848)	(77.102)
Diferido		75.869	245.643
<b>Pérdida neta</b>		<b><u>(86.272)</u></b>	<b><u>(999.994)</u></b>
Pérdida del periodo atribuible a los propietarios		(86.272)	(999.994)

*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en U.S. dólares)

<b>Descripción</b>	<i>Nota</i>	<b>Capital pagado</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2010</b>	<i>17-19</i>	<b>800</b>	<b>88</b>	<b>6.550.665</b>	<b>6.551.553</b>
Pérdida neta		-	-	(999.994)	(999.994)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2011</b>	<i>17-19</i>	<b>800</b>	<b>88</b>	<b>5.550.671</b>	<b>5.551.559</b>
Pérdida neta		-	-	(86.272)	(86.272)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2012</b>	<i>17-19</i>	<b>800</b>	<b>88</b>	<b>5.464.399</b>	<b>5.465.287</b>

*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2.012</u>	<u>2011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	621.029	1.021.621
Pagado a proveedores y empleados	(278.971)	(1.871.523)
Utilizado en otros	(119.726)	340.314
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b><u>222.332</u></b>	<b><u>(509.588)</u></b>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades y equipo	(44.959)	(154.132)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b><u>(44.959)</u></b>	<b><u>(154.132)</u></b>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
(Utilizado en) proveniente de obligaciones financieras	(135.400)	627.121
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b><u>(135.400)</u></b>	<b><u>627.121</u></b>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	41.973	(36.599)
Saldos al comienzo del año	4.087	40.686
<b>Saldos al final del año</b>	<b><u>46.060</u></b>	<b><u>4.087</u></b>

(Continúa...)

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(86.272)	(999.994)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	102.110	91.304
Provisión cuentas incobrables	1.306	1.306
Impuesto a la Renta	2.395	43.228
Impuesto diferido	(75.869)	(245.642)
Cambio en activos y pasivos:		
Clientes	14.395	417.254
Otras cuentas por cobrar	(31.742)	984.887
Impuestos/otros	(13.626)	(135.295)
Inventarios	164.141	(75.986)
Proveedores	(16.818)	(61.759)
Impuestos/otros	110.876	(236.226)
Otras cuentas por pagar	51.436	(292.665)
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>222.332</b>	<b>(509.588)</b>

*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Contenido**

1. INFORMACIÓN GENERAL	- 10 -
2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	- 10 -
3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	- 16 -
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	- 17 -
5. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)	- 18 -
6. EFECTIVO	- 26 -
7. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	- 26 -
8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR	- 27 -
9. INVENTARIOS	- 27 -
10. IMPUESTOS CORRIENTES	- 27 -
11. PROPIEDAD Y EQUIPO	- 28 -
12. OBLIGACIONES FINANCIERAS	- 29 -
13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	- 29 -
14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR	- 29 -
15. IMPUESTOS DIFERIDOS	- 30 -
16. IMPUESTO A LA RENTA	- 30 -
17. CAPITAL SOCIAL	- 32 -
18. RESERVAS	- 32 -
19. RESULTADOS ACUMULADOS	- 32 -
20. EVENTOS SUBSECUENTES	- 32 -
21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	- 32 -

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

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

(Expresados en U.S. dólares)

#### **1. Información general**

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.

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.

#### **2. Políticas contables significativas**

##### **2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2012 y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía

opera. La moneda funcional y de presentación de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera consolidado de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. al 31 de diciembre del 2011, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 18 de mayo del 2012, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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 describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.2 Efectivo y sus equivalentes**

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

## **2.3 Activos financieros**

### Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

### Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del

reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

#### Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

## **2.4 Inventarios**

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

## **2.5 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

### Venta bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

### Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

### Arrendamientos operativos

Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

## **2.6 Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

### Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

### Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea

probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

#### Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

## **2.7 Propiedad y equipo**

Los terrenos y edificios que son usados para la venta de bienes y prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

<b>Grupo</b>	<b>Tiempo</b>
Edificios	75 años
Muebles	10 años
Equipo	10 años
Maquinaria	10 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

## **2.8 Capital social y distribución de dividendos.**

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

## **2.9 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **2.10 Estado de Flujo de Efectivo.**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

## **2.11 Cambios de políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2011, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **2.12 Compensación de transacciones y saldos**

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

## **2.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

## **2.14 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor**

### Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2012.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<b><u>Título y nombre normativa</u></b>	<b><u>Fecha que entra en vigor</u></b>	<b><u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u></b>
NIIF 9 - <i>Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 10 - <i>Consolidación de estados financieros</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIIF 11 - <i>Acuerdos de negocios conjuntos</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 12 - <i>Revelaciones de intereses en otras entidades</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIIF 13 - <i>Medición a valor razonable</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 7 - <i>Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - <i>Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 - <i>Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011) - <i>Beneficios a empleados</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011) - <i>Estados financieros separados</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011) - <i>Inversiones en asociadas y negocios conjuntos</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
Enmiendas a la NIC 32 - <i>Compensación de activos y activos financieros</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - <i>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

### **3. Estimaciones y juicios contables**

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

#### **Estimaciones importantes**

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

#### **3.1 Impuestos diferidos**

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales de impuestos, basados en la estimación de una tarifa impositiva vigente para los años 2012, 2013 y 2014, del 23%, 22% y 22%

respectivamente; sin embargo cualquier cambio futuro de este porcentaje debido a cambios de gobierno significaría un cambio importante en el valor reconocido como activo y pasivo por impuesto diferido, considerando que hasta el año 2011 la tarifa del impuesto a la renta fue del 24%.

### **3.2 Prestaciones por pensiones**

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

### **3.3 Vidas útiles y deterioro de activos**

Como se describe en la Nota 2.7 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedad y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

## **4. Gestión del riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, misma que se encarga de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que se encuentran dentro del centro comercial, de manera que su recuperación sea segura.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, sin que existe concentración de crédito.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

### Riesgo de liquidez

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

### Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

### Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$(1.409.556)
Índice de liquidez	0.36 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.69 veces
Deuda financiera / activos totales	2%

#### Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo por aproximadamente US\$ 1.409.556. La Administración de la Compañía considera que el déficit de capital de trabajo al 31 de diciembre del 2012 es temporal y que el flujo de operaciones futuro le permitirá cubrir las obligaciones corrientes y generar un capital de trabajo positivo durante el año 2013.

## **5. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías el 4 de septiembre del 2006, mediante R.O. No. 348, publicó la Resolución No. 06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está

obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, La Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, La Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

### **Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía**

#### **a) Estimaciones**

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores para el primer período comparativo (01 de enero del 2011).

## **b) Participaciones no controladoras**

La excepción de la NIIF 1 establece que la Compañía aplicará los siguientes requerimientos de la NIC 27 Estados financieros y separados (modificada en 2008) de forma prospectiva desde la fecha de transición a las NIIF:

- a) El requerimiento de que el resultado integral total se atribuya a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si esto diera lugar a un saldo deudor de estas últimas;
- b) Los requerimientos de los párrafos 30 y 31 de la NIC 27 para la contabilización de los cambios en la participación de la controladora en la propiedad de una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control. En estas circunstancias, el importe en libros de las participaciones de control y el de las no controladoras deberá ajustarse, para reflejar los cambios en sus participaciones relativas en la subsidiaria. Toda diferencia entre el importe por el que se ajusten las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida deberá reconocerse directamente en el patrimonio y atribuido a los propietarios de la controladora.
- c) Los requerimientos de los párrafos 34 a 37 de la NIC 27 para la contabilización de una pérdida de control sobre una subsidiaria, y los requerimientos relacionados a la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria:

- dará de baja en cuentas los activos (incluyendo la plusvalía) y pasivos de la subsidiaria por su valor en libros en la fecha en que se pierda el control; el valor en libros de todas las participaciones no controladoras en la anterior subsidiaria en la fecha en que se pierda el control (incluyendo todos los componentes de otro resultado integral atribuible a las mismas);
- reconocerá el valor razonable de la contraprestación recibida, si la hubiera, por la transacción, suceso o circunstancias que dieran lugar a la pérdida de control; y
- reconocerá la inversión conservada en la que anteriormente fue subsidiaria por su valor razonable en la fecha en que se pierda el control;
- reconocerá toda diferencia resultante como ganancia o pérdida en el resultado atribuible a la controladora.

Esta excepción no es aplicable para INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

## **5.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía**

### **a) Combinaciones de negocios**

La exención de la NIIF 1 permite optar por no aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 (revisada en 2008) a las combinaciones de

negocios realizadas en el pasado (combinaciones de negocios anteriores a la fecha de transición a las NIIF). Sin embargo, establece que si la Compañía reexpresare cualquier combinación de negocios para cumplir con la NIIF 3 (revisada en 2008), reexpresará todas las combinaciones de negocios posteriores y aplicará también la NIC 27 (modificada en 2008) desde esa misma fecha.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

**b) Uso del valor razonable como costo atribuido**

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. optó por el costo atribuido para determinar el valor razonable de sus edificios y terrenos a la fecha de transición, ya que éste es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

**c) Arrendamientos**

La exención de la NIIF 1 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

**d) Beneficios a los empleados**

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

**e) Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas**

Cuando la Compañía prepare estados financieros separados, la NIC 27 (modificada en 2008) requiere que contabilice sus inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas de alguna de las formas siguientes:

- a) al costo; o,
- b) al valor razonable de acuerdo con la NIC 39

La exención de la NIIF 1 establece que si la Compañía en la adopción por primera vez de las NIIF midiese una inversión al costo de acuerdo con la NIC 27, medirá esa inversión en su estado de situación financiera separado de apertura conforme a las NIIF mediante uno de los siguientes importes:

- a) el costo determinado de acuerdo con la NIC 27; o,
- b) el costo atribuido, el cual será:
  - (i) su valor razonable (determinado de acuerdo con la NIC 39) a la fecha de transición de la Compañía a las NIIF en sus estados financieros separados; o
  - (ii) el valor en libros en esa fecha según los PCGA anteriores.

La Compañía puede elegir entre los apartados (i) o (ii) anteriores para medir sus inversiones en cada subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada que haya optado por medir utilizando el costo atribuido.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

**f) Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos**

La exención de la NIIF 1, establece que si una subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada adoptara por primera vez las NIIF con posterioridad a su controladora, la subsidiaria medirá los activos y pasivos, en sus estados financieros, ya sea a:

- a) los importes en libros que se hubieran incluido en los estados financieros de la controladora, basados en la fecha de transición de la controladora a las NIIF, si no se realizaron ajustes para propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios por la que la controladora adquirió a la subsidiaria; o,
- b) los importes en libros requeridos por el resto de esta NIIF, basados en la fecha de transición a las NIIF de la subsidiaria.

Sin embargo, si la controladora adopta por primera vez las NIIF después que su subsidiaria (o asociada o negocio conjunto), ésta, medirá, en sus estados financieros, los activos y pasivos de la subsidiaria (o asociada o negocio conjunto) por los mismos importes en libros que figuran en los estados financieros de la subsidiaria (o asociada o negocio conjunto), después de realizar los ajustes que correspondan al consolidar o aplicar el método de la participación, así como los que se refieran a los efectos

de la combinación de negocios en la que tal Compañía adquirió a la subsidiaria. De forma similar, si una controladora adopta por primera vez las NIIF en sus estados financieros separados, antes o después que en sus estados financieros, medirá sus activos y pasivos a los mismos importes en ambos estados financieros, excepto por los ajustes de consolidación.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

**g) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente**

La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

**h) Costos por préstamos**

En virtud de la NIIF 1, la Compañía puede optar por capitalizar los costos por préstamos incurridos para la construcción de cualquier activo calificado a partir del 1 de enero del 2009 o la fecha de transición a las NIIF, la que sea posterior. Sin embargo, la Compañía también puede designar cualquier fecha anterior al 1 de enero del 2009 o a la fecha de transición y aplicar la norma a los costos por préstamos relacionados con todos los activos calificados para los que la fecha de capitalización sea dicha fecha u otra posterior.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

**5.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador**

A continuación se presentan los impactos que tuvieron los ajustes por efectos de implementación de NIIF'S por primera vez en la situación financiera de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.:

**a) Conciliación del patrimonio neto al 01 de Enero y al 31 de diciembre del 2011:**

	<u>Nota</u>	<u>31 de Diciembre 2011</u>	<u>01 de Enero 2011</u>
<i>Saldo Patrimonio según PCGA anteriores</i>		5.017.397	179.482
<u>Ajustes por la conversión NIIF</u>			
Regularización partidas conciliatorias bancos		(547)	(2.297)
Regularización saldos cuentas por cobrar clientes	(1)	(399.239)	(1.451)
Costo amortizado y regularización otras cuentas por cobrar	(2)	(216.671)	(1.216.239)
Costo atribuido locales y edificios	(3)	9.390	5.657.027
Regularización otras cuentas por pagar		(69.261)	(2.008)
Baja GoodWill	(4)	2.781.189	3.753.380
Reconocimiento impuestos diferidos	(5)	(1.570.699)	(1.816.341)
<b>Total</b>		<b><u>5.551.559</u></b>	<b><u>6.551.553</u></b>

**b) Conciliación del Estado de Resultados Integral al 31 de diciembre del 2011:**

	<u>Nota</u>	<u>31 de Diciembre 2011</u>
<i>Pérdida según PCGA anteriores</i>		(851.816)
<u>Ajustes por la conversión NIIF</u>		
Regularización partidas conciliatorias bancos		1.750
Regularización saldos cuentas por cobrar clientes	(1)	(397.788)
Costo amortizado y regularización otras cuentas por cobrar	(2)	999.568
Costo atribuido locales y edificios	(3)	42.094
Regularización otras cuentas por pagar		(67.253)
Baja Good Will	(4)	(972.191)
Reconocimiento impuestos diferidos	(5)	245.642
<b>Total</b>		<b><u>(999.994)</u></b>

Detalle de impuestos diferidos por diferencias temporarias

A continuación se detalla la composición del saldo de impuestos diferidos en el período de transición:

	<u>01 de Enero 2011</u>
<i>Impuestos diferidos</i>	
Costo atribuido propiedad, planta y equipo	968.372
Baja Good Will	847.969
<b>Total</b>	<b><u>(1.816.341)</u></b>

## Explicación principales ajustes efectuados por aplicación NIIF

### **(1) Regularización saldos de cuentas por cobrar a clientes**

Se realizó un análisis acerca de la probabilidad real de cobro de las cuentas por cobrar a clientes y se definió que ciertos valores no iban a ser recuperados por lo que se procedió con la baja respectiva. Los efectos relacionados con este procedimiento fueron de disminuir el saldo de cuentas por cobrar clientes en USD\$ 1.451 al 01 de Enero del 2011, durante el año 2011 el efecto fue un incremento del gasto en USD\$397.788.

### **(2) Costo amortizado y regularización otras cuentas por cobrar**

Se realizó un análisis acerca de la probabilidad real de cobro ciertas cuentas registradas dentro del grupo de otras cuentas por cobrar y se definió que ciertos valores no iban a ser recuperados y otros tenían planes de pago más allá de los comerciales, por lo que se procedió con la baja respectiva y cálculo del costo amortizado. Los efectos relacionados con estos procedimiento fueron de disminuir el saldo de otras cuentas por cobrar clientes en USD\$ 1.216.239 al 01 de Enero del 2011, durante el año 2011 el efecto fue una disminución del gasto en USD\$999.658.

### **(3) Costo atribuido locales y edificios**

Se definió que los locales y edificios registrados en el grupo de propiedad, planta y equipo estén presentados a su valor razonable, para lo cual se realizó un avalúo, mismo que fue efectuado por un perito independiente. Los efectos relacionados con este procedimiento fueron de incrementar el saldo de propiedad, planta y equipo en USD\$5.657.027 al 01 de Enero del 2011, durante el año 2011 el efecto fue un incremento del gasto depreciación en USD\$42.094, es importante mencionar que el avalúo registrado por NEC en el año 2011 fue reversado.

### **(4) Baja Good Will**

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. optó por registrar en el pasivo las erogaciones correspondientes a la diferencia entre el precio de venta pactado con el cliente por los locales y el registrado en el documento fuente, mismos que se venían amortizando en un período en 10 años, de acuerdo a NIIF'S no se puede realizar este tratamiento por lo que se procedió con el ajuste respectivo, el efecto de dicha regularización fue una disminución del "pasivo diferido" en USD\$3.753.380 y USD\$2.781.189 al 01 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011 respectivamente. Durante el año 2011 el efecto neto en resultados fue una disminución del ingreso del período en USD\$972.191, originados por la reversión de la amortización en ese año.

### **(5) Reconocimiento de impuestos diferidos**

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que contempla el cálculo de diferencias temporarias entre la base tributaria o fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos y pasivos por impuestos diferidos.

#### Pasivos por impuestos diferidos

Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por impuestos diferidos por USD\$1.816.341 y USD\$1.570.699 respectivamente, y una disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes.

#### Gasto por impuesto diferidos

Durante el año 2011 el efecto neto de reversión, reconocimiento y registro de activos y pasivos por impuesto diferidos fue de USD\$245.642.

### **6. Efectivo**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	<b>31 de Diciembre</b>		<b>01 de Enero</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
Cajas	44.880	9.000	5.000
Bancos	1.180	(4.913)	35.686
<b>Total</b>	<b>46.060</b>	<b>4.087</b>	<b>40.686</b>

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

### **7. Cuentas por cobrar no relacionados**

Los saldos de cuentas por cobrar no relacionados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se muestran a continuación:

	<b>31 de Diciembre</b>		<b>01 de Enero</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
Cuentas por Cobrar Clientes V U M	85.026	71.172	31.068
Cuentas por cobrar clientes locales	24.072	53.627	512.292
Provisión cuentas incobrables	(1.306)	(1.306)	(1.306)
<b>Total</b>	<b>107.792</b>	<b>123.493</b>	<b>542.054</b>

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 30 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

#### Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

La Compañía no presenta saldos en mora importantes al 31 de diciembre del 2012.

## 8. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se muestran a continuación:

	<b>31 de Diciembre</b>		<b>01 de Enero</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
Accionistas	-	-	9.570
Asociadas (1)	922	-	963.838
Otras cuentas por cobrar	34.448	3.629	15.107
<b>Total</b>	<b>35.371</b>	<b>3.629</b>	<b>988.515</b>

(1) Durante al año 2011 se realizó una compra-venta de activos y pasivos con Plinto SCC, transacción que originó el cierre tanto de cuentas por cobrar como por pagar con esta sociedad.

## 9. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se muestran a continuación:

	<b>31 de Diciembre</b>		<b>01 de Enero</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
Inventario locales	352.354	373.805	440.509
<b>Total</b>	<b>352.354</b>	<b>373.805</b>	<b>440.509</b>

La totalidad de inventarios se espera recuperar en un período no mayor a 12 meses, siempre que la transferencia de dominio por venta de los locales se realice en el año 2013.

## 10. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2011 y 2012, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presentan a continuación:

<b>Descripción</b>	<b>31 de Diciembre</b>		<b>01 de Enero</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
<b>Activos por impuestos corrientes</b>			
Impuesto a la renta	-	-	62.779
Impuesto al valor agregado	235.423	221.797	23.723
<b>Total activos por impuestos corrientes</b>	<b>235.423</b>	<b>221.797</b>	<b>86.502</b>
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>			
Impuesto a la renta	25.356	61.226	17.706
Impuesto al valor agregado	32.693	14.984	251.502
<b>Total pasivos por impuestos corrientes</b>	<b>58.049</b>	<b>76.210</b>	<b>269.208</b>

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

## 11. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los saldos de propiedad y equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre		01 de Enero
	2012	2011	2011
Locales comerciales	7.205.782	7.205.782	7.129.464
Terreno	1.319.426	1.319.426	1.292.611
Muebles y enseres	88.061	86.136	2.213
Vehículo	39.277	-	-
Maquinaria	25.652	21.895	11.995
Equipo de telecomunicaciones	3.185	3.185	-
Depreciación acumulada	(239.832)	(137.722)	(410)
<b>Total</b>	<b>8.441.551</b>	<b>8.498.702</b>	<b>8.435.873</b>

Los movimientos de Propiedad y Equipos se muestran a continuación:

### 2012

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Locales comerciales	7.205.782	-	7.205.782
Terreno	1.319.426	-	1.319.426
Muebles y enseres	86.136	1.925	88.061
Vehículo	-	39.277	39.277
Maquinaria	21.895	3.757	25.652
Equipo de telecomunicaciones	3.185	-	3.185
<b>Total</b>	<b>8.636.424</b>	<b>44.959</b>	<b>8.681.383</b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(137.722)</b>	<b>(102.110)</b>	<b>(239.832)</b>
<b>Total</b>	<b>8.498.702</b>	<b>(57.151)</b>	<b>8.441.551</b>

### 2011

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Locales comerciales	7.129.464	76.318	7.205.782
Terreno	1.292.611	26.815	1.319.426
Muebles y enseres	2.213	83.923	86.136
Maquinaria	11.995	9.900	21.895
Equipo de telecomunicaciones	-	3.185	3.185
<b>Total</b>	<b>8.436.283</b>	<b>200.141</b>	<b>8.636.424</b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(410)</b>	<b>(137.312)</b>	<b>(137.722)</b>
<b>Total</b>	<b>8.435.873</b>	<b>62.829</b>	<b>8.498.702</b>

## 12. Obligaciones financieras

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

<b>Concepto</b>	<b>31 de Diciembre</b>		<b>01 de Enero</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
<b>Corriente</b>			
Sobregiro bancario	2.325	-	-
Banco Bolivariano	99.720	99.935	61.721
Banco Internacional	21.702	81.585	9.245
<b>Total corriente</b>	<b>123.747</b>	<b>181.520</b>	<b>70.966</b>
<b>No corriente</b>			
Banco Bolivariano	44.356	22.722	-
Banco Internacional	27.523	40.107	59.858
<b>Total no corriente</b>	<b>71.879</b>	<b>62.829</b>	<b>59.858</b>

## 13. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el detalle de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>31 de Diciembre</b>		<b>01 de Enero</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
Proveedores	78.615	95.434	157.192
<b>Total</b>	<b>78.615</b>	<b>95.434</b>	<b>157.192</b>

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes y servicios es 30 días desde la fecha de la factura.

## 14. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

<b>Concepto</b>	<b>31 de Diciembre</b>		<b>01 de Enero</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
<b>Corriente</b>			
Anticipo ventas clientes	1.207.003	1.244.563	1.543.168
Créditos del exterior	500.000	-	-
Gastón Cevallos	144.102	52.531	-
Intereses por pagar	55.563	13.598	-
Garantías por pagar	16.687	16.721	5.185
Depósitos por identificar	2.790	-	-
Préstamos por pagar Plinto	-	-	60.665
Otros	-	2.539	2
<b>Total corriente</b>	<b>1.926.145</b>	<b>1.329.952</b>	<b>1.609.020</b>
<b>No corriente</b>			
Créditos exterior	-	500.000	-
<b>Total no corriente</b>	<b>-</b>	<b>500.000</b>	<b>-</b>

## 15. Impuestos diferidos

### *Pasivo por impuestos diferido*

El saldo de pasivos por impuestos diferido se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de Propiedad, planta y equipo por efectos de aplicación por primera vez de NIIF'S y por la baja del GoodWill registrado en período anteriores, mismo que generará el pago de impuesto a la renta en los períodos en que se hubiera registrado como ingreso, a continuación el detalle:

	<b>31 de Diciembre</b>		<b>01 de Enero</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
Costo atribuido propiedad, planta y equipo	892.087	956.055	968.372
Baja Good Will	602.742	614.644	847.969
<b>Total</b>	<b>1.494.829</b>	<b>1.570.699</b>	<b>1.816.341</b>

## 16. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% 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, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, 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.

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

<b>Descripción</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(106.293)	(1.168.535)
Resultados provenientes de la adopción de las NIIF	-	393.820
Más gastos no deducibles	337.645	1.095.971
<b>Base imponible</b>	<b>231.352</b>	<b>321.256</b>
Impuesto a la renta calculado por el 23% y 24% respectivamente	53.211	77.102
Anticipo calculado	55.848	31.360
<b>Impuesto a la renta corriente registrado en resultados</b>	<b>55.848</b>	<b>77.102</b>

**Anticipo calculado** - A partir del año 2011, 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 2012, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$55.848; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$53.211. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$55.848 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2009 al 2012.

#### 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 el siguiente:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

#### Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

#### Efectos tributarios de la revaluación – decreto ejecutivo No. 1180

Con fecha 19 de junio del 2012, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual señalaba que el gasto por depreciación de activos revaluados debía ser considerado como no deducible para fines impositivos.

La Compañía optó por considerar como como gasto no deducible para la base imponible de impuesto a la renta el valor de la depreciación de la revaluación de propiedad, planta y equipo realizada en la fecha de transición a NIIF; por lo tanto mantendrá el saldo del pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

## **17. Capital social**

El capital suscrito y pagado consiste de 800 acciones de US\$1,00 como valor nominal unitario.

## **18. Reservas**

### *Reserva Legal*

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada 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 o utilizada para absorber pérdidas.

## **19. Resultados acumulados**

Esta cuenta está conformada por:

### *Resultados acumulados primera adopción NIIF:*

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

### *Utilidades retenidas:*

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

## **20. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros 31 de mayo del 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **21. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en mayo 30 del 2013 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.