

**INFORME DE COMISARIO DE  
INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.  
DEL AÑO 2011**



## INFORME DEL COMISARIO

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de  
**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**

En mi calidad de comisario de **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**, y en cumplimiento de la función que me asigna el Artículo 274 de la Ley de Compañías en su Resolución No. 92-1-4-3-0014, cúmpleme informarles que he examinado el Balance General de la Compañía al 31 de diciembre de 2011, y el correspondiente Estado de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y sus Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha.

Mi revisión incluyó, en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros que me fueron proporcionados. Incluyó 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 presentación de los estados financieros en general.

Según el Art. 274 de la Ley de Compañías en su Resolución No. 92-1-4-3-0014, en adición debo indicar:

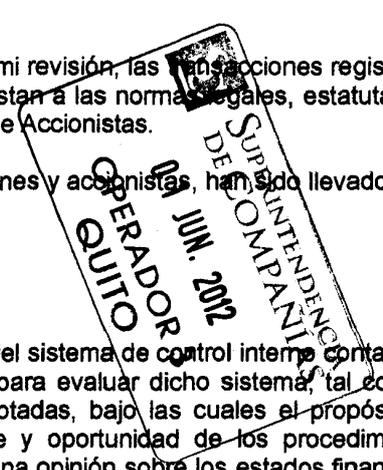
### 1. Cumplimiento de resoluciones

Como resultado de mi examen, en base al balance de mi revisión, las transacciones registradas y los actos de los Administradores, en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de la Junta de Accionistas.

El libro de actas de Junta de Accionistas, libro de acciones y accionistas, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

### 2. Procedimientos de control interno

Como parte del examen efectuado, realicé un estudio del sistema de control interno contable de la compañía, en el alcance que consideré necesario para evaluar dicho sistema, tal como lo requieran las normas de auditoría generalmente aceptadas, bajo las cuales el propósito de evaluación permite determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios aplicar para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación del sistema de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema. En términos generales, los procedimientos y controles implementados y mantenidos por la Gerencia, en mi opinión, salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados reflejados en la contabilidad de la Compañía.



En lo relacionado con la salvaguarda operativa, societaria, es conveniente detallar que el total de activos de la compañía asciende a US\$ 9,975,270.51 y su porción corriente es del 14,90% por lo que, considero que la compañía tiene un buen soporte de liquidez financiera a menos de un año.

En cuanto al pasivo, al 31 de diciembre de 2011 la compañía mantiene un total de US\$ 4,957,873.71 y una porción corriente del 8,38% sobre dicho monto de pasivos. Se puede verificar que el activo corriente (US\$ 9,975,270.51) tiene una relación con el pasivo corriente (US\$ 4,957,873.71) de más de 1,56 a 1, por tanto, consideramos que tiene una solvencia aceptable para afrontar sus obligaciones para con proveedores, accionistas y organismos de control del Ecuador.

Complementariamente, este año el patrimonio refleja un superávit de US\$ 5,017,396.80. Básicamente este superávit se origina en el rubro de reserva por valuación; adicionalmente, la compañía tiene registrados y sustentados documentadamente, pasivos diferidos por un total de US\$ 2,781,189.47; mismos que en cuanto cumplan con su principio de realización, pasarán a formar parte del estado de resultados (ingresos), por ende, al final de cada año serán transferidos al patrimonio. En tal sentido, podemos interpretarlo como un respaldo financiero a la compañía globalmente, y, con lo cual, se eliminará posteriormente el causal de disolución que ahora refleja el patrimonio.

### 3. Registros contables y legales

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, considero en términos generales que la Compañía cumple con todos los requisitos que exige la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

Los resultados del periodo 2011 generaron una pérdida del ejercicio de US\$ 774,713.92.

Luego de la conciliación tributaria 2011, la utilidad gravable ascendió a US\$ 321,256.64. Los rubros y montos que se incluyeron en dicha conciliación tributaria fueron:

Gastos no deducibles	US\$ 1,095,970.56
----------------------	-------------------

Con estos antecedentes, el impuesto causado fue de US\$ 77,101.59. Sobre este se efectuaron los descuentos o compensaciones respectivas por el crédito tributario por retenciones en la fuente recibida de clientes de 2011 y de años pasados, descuentos que suman US\$ 33,401.80; adicionalmente fue compensado el anticipo de impuesto pagado por una suma de US\$ 471.30.

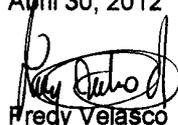
Luego de estos movimientos, el impuesto por pagar fue de US\$ 43,228.49.

Considero que el examen efectuado, fundamenta razonablemente la opinión que expreso:

Los estados financieros presentan razonablemente todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.** al 31 de diciembre del 2011, los correspondientes estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Ley de Compañías, principios contables y disposiciones legales vigentes en el Ecuador.

Por lo expuesto, someto a consideración la aprobación final de los estados financieros  
**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2011.

Quito - Ecuador  
Abril 30, 2012



Fredy Velasco  
C.P.A. 25263

