



Informe de Comisario de

INMOBILIARIA ITALIA  
INMOTALIA S.A.

Del año 2015

## **INFORME DEL COMISARIO**

A los Señores Accionistas 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, cumplo informarle que he examinado el balance general al 31 de diciembre de 2015, y los correspondientes estados 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, 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.

Los libros 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 requieren 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 de la Compañía.

En lo relacionado con la salvaguarda operativa, societaria y financiera, es importante detallar que el total de activos de la Compañía asciende a US\$ 8.174.529 y su porción corriente es del 3.57%.

En cuanto al pasivo, al 31 de diciembre la Compañía mantiene un total de US\$ 2.696.734; sobre los que, el pasivo corriente es del 52.24%. El pasivo no corriente US\$ 1.287.862, corresponde a pasivos por impuestos diferidos originados en la revaluación de los activos de la Compañía.

Se puede verificar que el activo corriente (US\$ 291.487) tiene una relación con el pasivo corriente (US\$ 1.408.872) de US\$ 0.21 por cada dólar de pasivo, lo cual refleja un déficit de capital de trabajo el mismo que según la Gerencia será superado en el corto plazo y para el cual se están considerando medidas correctivas que permitirán mejorar esta situación.

Los activos no corrientes US\$ 7.883.042, están conformados e su totalidad por propiedad y equipo.

Complementariamente, el patrimonio ascendió a US\$ 5.477.795. El resultado de este ejercicio fiscal reflejado en el patrimonio asciende a US\$ (9.394) que se registra como pérdida neta del ejercicio.

### 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 determinan la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

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

En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y disposiciones legales vigentes en el Ecuador.

Por lo expuesto, someto a consideración la aprobación final de los estados financieros de **INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.** al 31 de diciembre del 2015.

Quito - Ecuador  
Abril 13, 2016

María Cristina Aguilar  
C.P.A.173284

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLIA S.A**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Notas</i>	<b>31 de Diciembre</b>	
		<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo	7	2.1	5.0
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	8	44.95	95.1
Otras cuentas por cobrar		15.08	46.9
Inventarios		30.64	125.24
Activos por impuestos corrientes	9	198.29	254.87
Total activos corrientes		<u>291.48</u>	<u>527.18</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad y equipo	10	7.883.042	7.979.647
Total activos no corrientes		<u>7.883.042</u>	<u>7.979.647</u>
<b>Total activos</b>		<b><u>8.174.529</u></b>	<b><u>8.506.835</u></b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias	11	37.8	77.4
Cuentas por pagar comerciales	12	119.274	157.86
Otras cuentas por pagar	13	1.205.886	1.336.936
Pasivos por impuestos corrientes	9	45.8	110.52
Total pasivos corrientes		<u>1.408.872</u>	<u>1.682.819</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias	11		9.
Pasivos por impuesto diferido	14	1.287.862	1.327.531
Total pasivos no corrientes		<u>1.287.862</u>	<u>1.336.827</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	20		
Reservas	21		
Resultados acumulados	22	767.065	(737.591)
Resultado acumulados por adopción de NIIFs		4.709.838	6.223.892
Total patrimonio		<u>5.477.795</u>	<u>5.487.189</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b><u>8.174.529</u></b>	<b><u>8.506.835</u></b>

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Notas</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingresos de actividades ordinarias	15	674.105	829.466
Costo de ventas	16	(94.598)	(134.121)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<u>579.507</u>	<u>695.345</u>
Gastos de administración	17	(522.128)	(629.793)
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<u>57.379</u>	<u>65.552</u>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		(57.766)	(63.787)
Otros ingresos netos de gastos		3.185	39.128
Otros gastos			(37.010)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		2.798	3.883
Menos impuesto a la renta:			
Corriente			(77.057)
Diferido	18	(51.861)	94.727
		39.669	
<b>(Pérdida) utilidad del período</b>		<u>(9.394)</u>	<u>21.553</u>
(Pérdida) utilidad del período atribuible a los propietarios		(9.394)	21.553



**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLIA S.A**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital pagado	Reservas			Resultados acumulados		Total
			Reserva legal	Reserva facultativa y estatutaria	Resultados acumulados	Resultados acumulados adopción NIIF Ira vez		
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2013</b>	20 a 22	<b>800</b>	<b>5</b>	<b>83</b>	<b>(759.144)</b>	<b>6.223.892</b>	<b>5.465.636</b>	
Utilidad neta					21.553		21.553	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014</b>	20 a 22	<b>800</b>	<b>5</b>	<b>83</b>	<b>(737.591)</b>	<b>6.223.892</b>	<b>5.487.189</b>	
Pérdida neta					(9.394)		(9.394)	
Absorción de pérdidas					1.514.054	(1.514.054)	-	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014</b>	20 a 22	<b>800</b>	<b>5</b>	<b>83</b>	<b>767.069</b>	<b>4.709.838</b>	<b>5.477.795</b>	

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**  
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	696.069	816.465
Pagado a proveedores y empleados	(464.113)	(520.591)
Utilizado en otros	(127.778)	(157.667)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b><u>104.178</u></b>	<b><u>138.207</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Utilizado en obligaciones financieras	(106.674)	(135.645)
<b>Efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b><u>(106.674)</u></b>	<b><u>(135.645)</u></b>
<b>EFECTIVO:</b>		
(Disminución) incremento neto durante el año	(2.496)	2.562
Saldos al comienzo del año	5.004	2.442
<b>Saldos al final del año</b>	<b><u>2.508</u></b>	<b><u>5.004</u></b>

(Continúa...)

**INMOBILIARIA ITALIA INMOTALLIA S.A**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
(Pérdida) utilidad neta	(9.394)	21.553
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	96.605	106.382
Provisión cuentas incobrables	315	351
Impuesto a la renta diferido	(39.669)	(94.727)
Impuesto a la renta corriente	23.643	27.366
Venta de activos fijos	-	67.776
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	49.866	(13.001)
Otras cuentas por cobrar	31.842	39.447
Inventarios	94.602	134.121
Activos por impuestos corrientes	6.811	(23.640)
Cuentas por pagar comerciales	(38.593)	2.467
Otras cuentas por pagar	(73.283)	(137.128)
Impuestos por pagar	(38.567)	7.240
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b><u>104.178</u></b>	<b><u>138.207</u></b>