

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN

Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN** al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultado, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno adecuados para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideremos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN**, al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

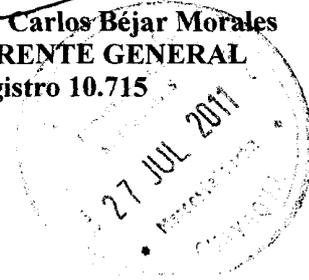
Asunto de Énfasis

INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN, forma parte como Constituyente-Promotora y Beneficiario del Fideicomiso Jardines de Alcalá, representado por Fiduciaria del Pacífico S.A. FIDUPACIFICO, Fideicomiso que se constituyó mediante escritura pública otorgada el 17 de abril del 2008 ante el Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón, el 27 de agosto del 2008, con el fin de planificar, construir y comercializar el proyecto inmobiliario sobre los bienes inmuebles fideicomitidos ubicados en el km. 5.5 de la vía a Samborondón, así como pagar el valor de los terrenos a los constituyentes aportantes de los mismos al Fideicomiso. El Fideicomiso tiene fecha de vencimiento abril 17, 2010 (Nota 10).

El presente informe se emite sólo para información y uso de los accionistas de **INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN** y de los organismos de control. No debe utilizarse para ningún otro propósito.

SC. RNAE 039
Julio 4, 2011

Ing. Carlos Béjar Morales
GERENTE GENERAL
Registro 10.715



INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(EXPRESADO EN US. \$)

ACTIVOS	NOTAS	
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y Bancos	3	8.726,18
Documentos y cuentas por cobrar	4	<u>570.890,26</u>
Total		579.616,44
OBRAS EN PROCESO	5	530.513,83
INVERSIONES	6	<u>109.064,97</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.219.195,24</u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Documentos por pagar	7	712.100,00
Cuentas por Pagar	8	<u>503.548,87</u>
Total		1.215.648,87
PATRIMONIO		
Capital Social	9	1.200,00
Aporte de capital		99.059,18
Utilidad (Pérdida) años anteriores		(57.275,80)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		<u>(39.437,01)</u>
Total		<u>3.546,37</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1.219.195,24</u>



Joseph Montgomery A.
Presidente



Ing. Luis Dujines Del Pezo
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN

**ESTADO DE RESULTADOS
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(EXPRESADO EN US. \$)**

INGRESOS:

Intereses ganados 29.828,81

EGRESOS:

Gastos de administración 4.741,32
Intereses pagados a terceros 64.524,50
Total 69.265,82

PERDIDA DEL EJERCICIO (39.437,01)

Joseph Montgomery A.
Presidente


Ing. Luis Dumes Del Pezo
Contador

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(EXPRESADO EN US. \$)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte de Capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Enero 2, 2009	1.200,00	99.059,18	(57.275,80)
Pérdida del ejercicio			(39.437,01)
Diciembre 31, 2009	<u>1.200,00</u>	<u>99.059,18</u>	<u>(96.712,81)</u>


Joseph Montgomery A.
Presidente


Ing. Luis Dumes Del Pezo
Contador

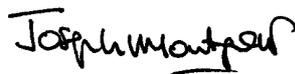
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN

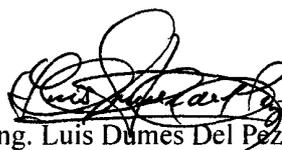
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(EXPRESADO EN US. \$)

Flujo de Efectivo proveniente en actividades de Operación:	
Pérdida del Ejercicio	(39.437,01)
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento en cuentas por cobrar:	
Deudores varios terrenos	(29.666,22)
Anticipo proveedores	(72.600,00)
Accionistas	(143.992,79)
Otros	(179.344,12)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar:	
Anticipo clientes	85.114,68
Anticipo proveedores y otros	<u>(29.800,69)</u>
Neto de Efectivo proveniente en actividades de operación	(409.726,15)
Flujo de efectivo proveniente de actividades de inversión:	
Obras en proceso	(219.861,83)
Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:	
Documentos por pagar	608.035,03
Aumento (Disminución) en efectivo	(21.552,95)
Efectivo al principio del año	30.279,13
Efectivo al final del año	<u>8.726,18</u>



Joseph Montgomery A.
Presidente



Ing. Luis Dumes Del Pezo
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Descripción de la Compañía.- La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil con el nombre de **INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN**, en Noviembre del año 2005 e inscrita en el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene como principal actividad la construcción, remodelación, promoción, comercialización, diseño y/o desarrollo de proyectos de toda clase de casas, viviendas, urbanizaciones, etc. El domicilio principal de compañía será la ciudad de Guayaquil, pudiendo establecer agencias o sucursales en cualquier parte del país.

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y BASE DE PRESENTACION

Las políticas contables de la compañía son las determinadas por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), siendo el Organismo Técnico de la Federación Nacional de Contadores con la participación de delegados de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas, quienes elaborarán las Normas Ecuatorianas de Contabilidad o sus reformas, las mismas que serán publicadas en el Registro Oficial.

Normas Internacionales de Información Financiera.- Por disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías y de acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 de fecha Noviembre 20 de 2008 y publicada en el R.O. 498 de Diciembre 31,2008, se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que a partir de los años 2010, 2011 y 2012 deben implementar las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Valuación.- Los rubros no monetarios del balance general están valuados de la siguiente manera:

Obras en Proceso.- Representan los costos directos e indirectos por obras de infraestructura en terrenos fideicomitidos

2. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2006	4
2007	3,32
2008	8,83
2009	4,31

INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

3. CAJA Y BANCOS

Banco local	<u>8.726,18</u>
-------------	-----------------

4. CUENTAS POR COBRAR

Préstamo a compañías relacionadas	106.018,06
Anticipo a proveedores	113.350,00
Deudores varios terreno	115.332,46
Accionistas	161.766,91
Anticipos por trabajo	58.875,69
Créditos tributarios fiscales	4.710,43
Otros	<u>10.836,71</u>
TOTAL	<u>570.890,26</u>

Préstamos compañía relacionadas están respaldados por pagarés a una tasa del 12% anual, así como préstamos concedidos al Fideicomiso Los Angeles administrado por Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacífico.

Préstamos a accionistas no genera intereses.

Deudores varios terrenos representan valores entregados a los constituyentes que aportaron los terrenos al Fideicomiso Los Angeles.

5. OBRAS EN PROCESO

Costos directos e indirectos incurridos en obras de infraestructura en terreno fideicomitado.	<u>530.513,83</u>
---	-------------------

Las obras de infraestructura consiste en relleno y limpiados de terrenos, estructura de acero, completar cerramiento perimetral, caseta de entrada y guardianía, refacción de muros de cerramiento en terrenos de la Sra. María Beatriz González de Vinuesa, cavado de zanjas e instalación de tuberías de aguas lluvia, conexión de aguas lluvias, acometida eléctrica, estructura de homigón de viviendas en construcción, retiro de maleza, medición de superficie, delineación de áreas en terrenos fideicomitados y otras obras menores.

Inmobiliaria Manhattan S.A. Inmoman forma parte como Constituyente Promotor del Fideicomiso Jardines de Alcalá, en la que otros Constituyentes aportaron terrenos para desarrollar el Proyecto inmobiliario Jardines de Alcalá; terrenos que fueron entregados a Inmoman en calidad de comodato precario para la tenencia y uso de los inmuebles fideicomitados.

INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

6. INVERSIONES

Representa un convenio de promesa de cesión de derechos fiduciarios que hace la compañía Los Angeles S.A. Langelsa, del Patrimonio del Fideicomiso Mercantil "Los Angeles". La cesión representa el 1.32173% de los derechos fiduciarios.

109.064,97

8. DOCUMENTOS POR PAGAR

Préstamos de terceros, respaldados con pagarés que no generan intereses.

120.000,00

Préstamos de terceros, respaldados con pagarés: \$ 18.000 con tasa de interés del 10% anual; \$ 514.100 con tasa de interés del 12% anual y \$ 60.000 con tasa de interés del 14% anual. El capital es pagado al vencimiento y los intereses mensuales.

592.000,00

Total

712.000,00

9. CUENTAS POR PAGAR

Anticipo de clientes

398.512,99

Proveedores

96.009,31

Servicio de Rentas Internas

2.093,25

Otros

6.933,32

Total

503.548,87

Anticipo de clientes corresponden a valores entregados por reservación en compras de departamentos en el proyecto inmobiliario Jardines de Alcalá.

10. PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre del 2009, el capital suscrito esta representado por 1.200 acciones ordinarias de US\$ 1 de valor nominal unitario. El capital autorizado es de \$ 2.400.

INMOBILIARIA MANHATTAN S.A. INMOMAN

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

9. EVENTO SUBSECUENTE

En el año 2010 la compañía Inmobiliaria Manhattan S.A. Inmoman, rescilió los contratos de compra-venta de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario Jardines de Alcalá, procediendo a devolver los valores recibidos como anticipos a dicho proyecto.

La Fiduciaria del Pacífico S.A. con fecha abril 30 del 2011 en su calidad de representante legal del Fideicomiso Jardines de Alcalá, emite su rendición de cuentas en cumplimiento a lo estipulado en la cláusula Décima Quinta, numeral quince tres del contrato de constitución.

La Fiduciaria del Pacífico S.A. en su rendición de cuentas indica que dentro de las actividades pendientes de ejecución consta que tanto los Constituyentes como la compañía Promotora instruyan a la Fiduciaria formalmente respecto de la continuidad del Fideicomiso, toda vez que el plazo para la culminación del proyecto para lo cual se constituyó venció el 17 de abril 2010.