

# **Inmobiliaria del Olmo - INOLMO S.A.**

*Estados Financieros por los Años Terminados  
el 31 de Diciembre del 2008 y 2007 e Informe  
de los Auditores Independientes*

---

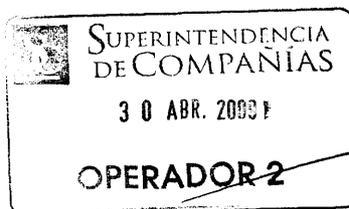
## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio (déficit) de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Durante los años 2008 y 2007, la principal actividad de la Compañía ha sido el mantenimiento del inmueble que forma parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis.
5. Tal como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones adversas en la economía nacional, en parte influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la situación antes mencionada.

*Deloitte & Touche*

Marzo 16, 2009  
Registro No. 019



*Jorge Brito*  
Jorge Brito  
Licencia No. 21540

**INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

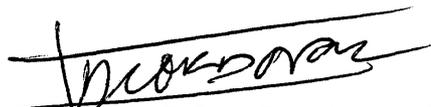
(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos	3	211	220
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>79</u>	<u>61</u>
Total activos corrientes		<u>290</u>	<u>281</u>
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN, NETO		<u>1</u>	<u>1</u>
INVERSIONES	4	<u>1,765</u>	<u>1,765</u>
TOTAL		<u>2,056</u>	<u>2,047</u>

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligación por pagar a bancos	5	-	1,563
Otras cuentas por pagar	6	152	148
Anticipos recibidos	7	<u>825</u>	<u>825</u>
Total pasivos corrientes		<u>977</u>	<u>2,536</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (DÉFICIT):</b>			
Capital social	8	50	50
Aportes para futuras capitalizaciones		1,700	-
Déficit acumulado		<u>(671)</u>	<u>(539)</u>
Total patrimonio (Déficit)		<u>1,079</u>	<u>(489)</u>
TOTAL		<u>2,056</u>	<u>2,047</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova  
Gerente General



Angélica Simbaña  
Contadora General

**INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	140	36
OTROS GASTOS (INGRESOS):		
Gastos financieros	7	184
Intereses ganados	(15)	(37)
Total	(8)	147
PÉRDIDA NETA	<u>132</u>	<u>183</u>

Ver notas a los estados financieros



Oral. Angel Córdoba  
Gerente General



Angélica Simbaña  
Contadora General

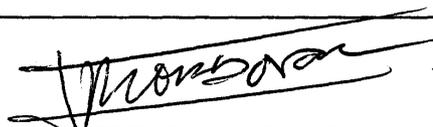
**INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (DÉFICIT)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006 (Restablecido)	50	119	(356)	(187)
Pérdida neta	-	-	(183)	(183)
Devolución de aportes	-	(119)	-	(119)
Saldos al 31 de diciembre del 2007	50	-	(539)	(489)
Pérdida neta	-	-	(132)	(132)
Aportes para futuras capitalizaciones	-	1,700	-	1,700
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>50</u>	<u>1,700</u>	<u>(671)</u>	<u>1,079</u>

Ver notas a los estados financieros



Gral. Angel Córdova  
Gerente General



Angélica Simbaña  
Contadora General

**INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagado a proveedores	(154)	(37)
Intereses pagados	(7)	(184)
Intereses recibidos	<u>15</u>	<u>37</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(146)</u>	<u>(184)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de equipos	<u>-</u>	<u>(1)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(1)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de obligaciones por pagar a bancos	(1,563)	(520)
Aportes para futuras capitalizaciones	<u>1,700</u>	<u>-</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>137</u>	<u>(520)</u>
BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(9)	(705)
Comienzo del año	<u>220</u>	<u>925</u>
FIN DEL AÑO	<u>211</u>	<u>220</u>

(Continúa...)

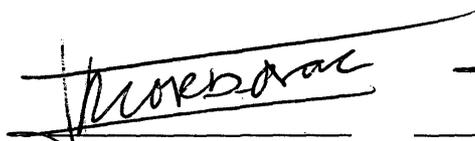
**INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	(132)	(183)
Cambios en activos y pasivos:		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(18)	(4)
Otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>3</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(146)</u>	<u>(184)</u>
TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTARON FLUJOS DE EFECTIVO:		
Incremento de ingresos diferidos recibidos en acciones	<u>-</u>	<u>128</u>
Transferencia de aportes para futuras capitalizaciones a otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>119</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Gral. Angel Córdoba  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Angélica Simbaña  
Contadora General

## **INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

---

#### **1. OPERACIONES**

Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A., está constituida en el Ecuador desde el 26 de abril del 2004 y su actividad principal es la compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas comerciales y centros comerciales, para cuyo efecto la Compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil, dentro de esta facultad se incluye la prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, fiscalización e implementación de proyectos y sistemas en las áreas de la promoción y venta de inmuebles, administración, explotación, concesión, contabilidad y prestación de los servicios de asesoría.

Actualmente, la Compañía es poseedora del 76.08% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Luis, constituido mediante escritura pública el 31 de diciembre del 2003 y que tiene como objeto la constitución de un patrimonio autónomo, administrado por la Fiduciaria Stanford Trust Company, en base a las instrucciones emitidas por los constituyentes del Fideicomiso. El 12 de enero del 2004, la Fiduciaria suscribió un contrato de prestación de servicios con WS & Asociados Cía. Ltda. con el objeto de construir por administración la vía principal de la subdivisión de la Hacienda San Luis. En el año 2005, este contrato fue liquidado y con fecha 12 de septiembre del 2005, la Fiduciaria suscribió un nuevo contrato de prestación de servicios con Ekron Construcciones, bajo la modalidad de fondo rotativo fijado en US\$50 mil, para la construcción de la referida subdivisión.

Durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones adversas en la economía nacional, tales como: reducción drástica de los precios de exportación del petróleo ecuatoriano, disminución de las remesas que los emigrantes envían al país, moratoria en el pago de ciertos tramos de la deuda externa pública e incremento en la tasa de inflación; condiciones influenciadas en parte por la crisis financiera mundial. Estos eventos han generado un deterioro en la economía del Ecuador, lo cual se ve reflejado en la alta calificación del riesgo país, altas tasas de interés, incremento en la tasa de inflación y restricciones en el acceso a las líneas internacionales de crédito, lo que podría generar una disminución consecutiva de las actividades económicas de las empresas en el país.

El Gobierno Ecuatoriano se encuentra diseñando ciertas estrategias para poder cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente, entre las cuales, constan reajustes al presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de bonos del estado, restricción de importación de algunos productos y creación de nuevos impuestos.

A la fecha de emisión de los estados financieros, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dichas normas requieren 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 resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Bancos** - Representa el saldo en bancos.

**Intereses Ganados** - Se llevan a resultados en base a su causación.

**Inversiones** - Se encuentran registradas al costo de adquisición.

**Reclasificaciones** - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2007, fueron reclasificados para hacerlas comparables con la presentación del año 2008.

## 3. BANCOS

Un resumen de bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Depósitos en cuentas corrientes del exterior	200	127
Depósitos en cuentas corrientes locales	<u>11</u>	<u>93</u>
Total	<u>211</u>	<u>220</u>

#### 4. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Fideicomiso San Luis	1,638	1,638
Acciones y participaciones	<u>127</u>	<u>127</u>
Total	<u>1,765</u>	<u>1,765</u>

***Fideicomiso San Luis*** - Corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Luis, de acuerdo al contrato de cesión de derechos fiduciarios firmado el 29 de junio del 2004 entre Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. y la Mutualista Pichincha. El patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis lo conforma un terreno de 114,977 metros cuadrados, ubicado en la parroquia de Sangolquí perteneciente al Cantón Rumiñahui en la provincia de Pichincha. Los derechos fiduciarios de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. corresponden a 94,977 metros cuadrados, de los cuales, en el año 2005, la Compañía vendió 7,500 metros cuadrados al Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A. (Ver Nota 9), quedándole un remanente de 87,477 metros cuadrados, equivalente al 76.08% del patrimonio autónomo del Fideicomiso.

***Acciones y Participaciones*** - Corresponden a 23 acciones preferidas del Conjunto Clínico Nacional - Conclina C.A., cuyo valor nominal asciende a US\$2,500 por acción. Tales acciones fueron recibidas por la Compañía como parte de pago de la venta de 7,500 metros cuadrados del terreno propiedad del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis (Ver Nota 9).

#### 5. OBLIGACIÓN POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2007, corresponde a una obligación bancaria con un banco del exterior con vencimientos hasta marzo del 2008 y una tasa de interés nominal anual del 3.4%.

#### 6. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar a accionistas	119	119
Otros	<u>33</u>	<u>29</u>
Total	<u>152</u>	<u>148</u>

## 7. ANTICIPOS RECIBIDOS

Corresponden a anticipos recibidos del Conjunto Clínico Nacional - Conclina C.A., para la compra de 7,500 m<sup>2</sup> del inmueble que forma parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis (Ver Nota 9).

## 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 50,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Aportes para Futuras Capitalizaciones - Corresponden a aportes en efectivo recibidos por los accionistas.

## 9. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, se detallan a continuación:

Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A. - La Compañía mediante escritura pública del 29 de julio del 2005, suscribió la promesa de compraventa de 7,500 metros cuadrados del inmueble que forma parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis por US\$825 mil, los cuales serán cancelados de la siguiente forma: US\$200 mil al momento de la firma del documento y el saldo hasta el 28 de febrero del 2006, caso contrario Conclina C.A. pagará a Inolmo S.A. una multa de US\$100 mil. Hasta el año 2007, la Compañía recibió el pago total de los Derechos Fiduciarios mediante la emisión de acciones preferidas por US\$127 mil (Ver Nota 4) y se procedió a celebrar la escritura definitiva de cesión de derechos fiduciarios, al igual que el contrato de los mismos.

El contrato de compra venta establece que los terrenos deben ser entregados al comprador completamente urbanizados, esto es con obras de alcantarillado, agua potable, luz eléctrica, bordillos en las veredas, etc.. Sin embargo, los trabajos aún no han sido iniciados y debido a que no es posible cuantificar con certeza los costos que deben ser incurridos para la urbanización de los terrenos, y por tanto, no es posible estimar a la fecha la utilidad en la venta de los derechos fiduciarios, al 31 de diciembre del 2008, la Compañía no ha efectuado la liquidación de esta venta.

Compañía Stanford Trust Company - Inmobiliaria del Olmo mantiene el 76.08% de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso San Luis. El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el lote Zona Dos que formó parte de la Hacienda San Luis. La Fiduciaria encargada de la administración del Fideicomiso es la Compañía Stanford Trust Company, la cual recibirá por concepto de honorarios de gestión US\$1,500 pagaderos a la suscripción del contrato y por la administración del fideicomiso US\$300 mensuales. En el caso de desarrollarse proyectos inmobiliarios sobre el bien, la Fiduciaria recibirá US\$1,600 hasta la liquidación del Fideicomiso.

## **10. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 9 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---