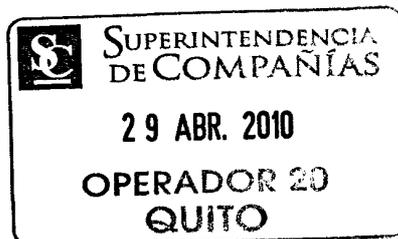


INMOTENIS S.A.

EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de la compañía
INMOTENIS S. A.

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de la Compañía **INMOTENIS S. A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los correspondientes estados de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la auditoría.
- 2.- La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen en base a pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros; incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones realizadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
- 3.- En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOTENIS S. A.** al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
- 4.- Mediante Resolución No.08.G.DSC, publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs" por parte de las compañías sujetas a su control. El cronograma establece tres grupos de compañías y con tres fechas de aplicación para cada grupo: 2010, 2011 y 2012 respectivamente. A la compañía **INMOTENIS S. A.**, le corresponde el tercer grupo, cuya fecha de aplicación es a partir del 1 de enero del año 2012. Sin perjuicio de los plazos señalados, cualquier compañía tiene la libertad de adoptar anticipadamente las "NIIFs" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar de este hecho a la Superintendencia de Compañías.

Servicios de Auditoría Externa
Registro SC No.518
Quito, Abril 23 del 2010


Contadores Públicos Auditores
María Elena Carrera Vega
Socia – Licencia RNC No.21501

INMOTENIS S. A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresados en U.S. Dólares Americanos)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	45.411	16.512
Cuentas por Cobrar	5	1.240.922	1.104.096
Propiedades para la venta	6	<u>1.338.985</u>	<u>0</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.625.318	1.120.608
PROPIEDADES Y EQUIPO			
Terrenos		0	775.253
Instalaciones		617	0
Muebles y enseres		59.050	11.978
Equipos de computación		510	510
Depreciación acumulada		<u>-510</u>	<u>-340</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO, Neto	7	<u>59.667</u>	<u>787.401</u>
Activo Diferido	8	<u>2.380</u>	<u>299.050</u>
TOTAL		<u>2.687.365</u>	<u>2.207.059</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASIVO CORRIENTE			
Anticipo de clientes	9	906.684	1.322.217
Cuentas por Pagar	10	<u>1.000.736</u>	<u>109.105</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>1.907.420</u>	<u>1.431.322</u>
TOTAL PASIVO		1.907.420	1.431.322
PATRIMONIO			
Capital Social	12	19.200	19.200
Reserva legal		426	8
Reserva por valuación de inmuebles	13	756.453	756.453
Utilidades acumuladas		104	0
Utilidad del ejercicio		<u>3.762</u>	<u>76</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>779.945</u>	<u>775.737</u>
TOTAL		<u>2.687.365</u>	<u>2.207.059</u>
		=====	=====

INMOTENIS S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

INGRESOS	Notas	2009	2008
Arriendos	2	787.090	0
Costos		<u>-781.009</u>	<u>0</u>
UTILIDAD BRUTA		6.081	0
GASTOS			
Gastos de administración		<u>0</u>	<u>0</u>
TOTAL GASTOS		<u>0</u>	<u>0</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>6.081</u>	<u>0</u>
INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros ingresos		<u>295</u>	<u>112</u>
TOTAL OTROS		<u>295</u>	<u>112</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta y Reserva Legal		6.376	112
Menos:			
Impuesto a la Renta	11	2.196	28
Reserva Legal		<u>418</u>	<u>8</u>
TOTAL		<u>2.614</u>	<u>36</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>3.762</u> =====	<u>76</u> ====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOTENIS S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por Valuación de inmuebles	Utilidades Acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2007	19.200	0	756.453	0	0	775.653
Utilidad del ejercicio 2008	0	8	0	0	76	84
Saldos al 31 de diciembre del 2008	19.200	8	756.453	0	76	775.737
Transferencia de saldos	0	0	0	104	-76	28 (1)
Utilidad del ejercicio 2009	0	418	0		3.762	4.180
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>19.200</u>	<u>426</u>	<u>756.453</u>	<u>104</u>	<u>3.762</u>	<u>779.945</u>

(1) = Impuesto a la renta 2008 aún no contabilizado.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOTENIS S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Recibido de clientes	467.422	0
Pagado a proveedores y terceros	-391.129	-1.520.227
Otros ingresos y gastos, neto	295	112
Efectivo neto proveniente (utilizado) en operación	<u>76.588</u>	<u>-1.520.115</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de activo fijo	-47.689	-11.978
Aumento del activo diferido	<u>0</u>	<u>-46.374</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-47.689	-58.352
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Anticipo de clientes	<u>0</u>	<u>1.574.904</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>1.574.904</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO	28.899	-3.563
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV DE EFECTI. AL INICIO DEL AÑO	<u>16.512</u>	<u>20.075</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u>45.411</u>	<u>16.512</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN		
Utilidad	4.180	76
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación:		
Depreciación del activo fijo	45.307	0
Cambios en activos y pasivos:		
Variación de cuentas por cobrar	-136.826	-1.075.253
Variación de cuentas por pagar	<u>163.927</u>	<u>-444.938</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN	<u>76.588</u>	<u>-1.520.115</u>
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOTENIS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía **INMOTENIS S. A.** se constituyó en la República del Ecuador, el 29 de junio del año 2004 , con el objeto social de dedicarse a la actividad de mandato inmobiliario y comercial, autorizado por las leyes, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arriendo, constitución y cesión de gravámenes hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los muebles, así como a todos los actos permitidos por ley y que guarden relación a su objeto social.

Inmotenis S. A., mediante convenio para desarrollar el proyecto de construcción "Quito Tennis", contrató a la constructora Keops S. A., para que en el terreno de propiedad de Inmotenis S. A., realice la construcción y equipamiento sin acabados del edificio de departamentos. Keops S. A. con sus recursos financiará la construcción y facturará por reembolso de gastos y dirección técnica.

En el ejercicio económico 2008 se inició la recepción de anticipos de clientes para las ventas futuras de los departamentos en el edificio Quito Tennis, y las ventas iniciaron en el año 2009.

NOTA 2 – POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las siguientes son las principales políticas contables utilizadas por la Compañía, en la elaboración de sus estados financieros. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

El método de registro utilizado para el proyecto Quito Tennis, es el método del contrato de construcción terminado.

Valuación de Propiedades y Equipos .- El terreno está registrado al valor de mercado a junio del 2006, valorado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, cuyo procedimiento y registro contable está en conformidad con los principios de contabilidad y con las disposiciones reglamentarias emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los equipos de computación están registrados al costo de adquisición y su depreciación de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 3 años para equipos de computación (ver Nota 7).

Activo Diferido - Se registran al costo, y representan los pagos realizados por gastos de constitución y gastos preoperacionales de la compañía.

INMOTENIS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresados en U.S. Dólares Americanos)

Impuesto a la Renta.- Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento. (ver Nota 11).

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación mínima del 10% sobre las utilidades líquidas anuales, hasta que ésta represente el 50% del capital social. Esta reserva no puede utilizarse para el pago de dividendos en efectivo y solo puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 3 – INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor.- La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

El siguiente cuadro representa información relacionada con el poder de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado	Variación
Diciembre 31	Porcentual
2007	3.32
2008	8.83
2009	4.31

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bancos	<u>45.411</u>	<u>16.512</u>
Total	<u>45.411</u> =====	<u>16.512</u> =====

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes	1.223.228	1.064.833
Crédito tributario IVA	7.690	10.355
Crédito tributario Impuesto a la renta – Ver Nota 11	9.604	5.738
Otras cuentas por cobrar	<u>400</u>	<u>23.170</u>
Total	<u>1.240.922</u> =====	<u>1.104.096</u> =====

INMOTENIS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 6 – PROPIEDADES PARA LA VENTA

El detalle de las Propiedades para la venta al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Terrenos	1.338.985	<u>0</u>
Total	1.338.985	0
	=====	=====

NOTA 7 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las propiedades y equipos durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, es como sigue:

	Saldo Final 2007	Adiciones	Saldo Final 2008	Adiciones	Transferido para la venta	Saldo Final 2009
Terrenos *	775.253	0	775.253	0	-775.253	0
Muebles y enseres	0	11.978	11.978	47.072	0	59.050
Instalaciones	0	0	0	617	0	617
Equipos de computación	<u>510</u>	<u>0</u>	<u>510</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>510</u>
Subtotal	775.763	11.978	787.741	47.689	-775.253	60.177
Depreciación. Acumulada	<u>-170</u>	<u>-170</u>	<u>-340</u>	<u>-170</u>	<u>0</u>	<u>-510</u>
Total	<u>775.593</u>	<u>11.808</u>	<u>787.401</u>	<u>47.519</u>	<u>-775.253</u>	<u>59.667</u>

*=Terreno revaluado en junio del año 2006.

NOTA 8 – ACTIVO DIFERIDO

El detalle del Activo Diferido al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gastos de constitución	2.380	2.380
Gastos preoperacionales	<u>0</u>	<u>296.670</u>
Total	2.380	299.050
	=====	=====

NOTA 9 – ANTICIPO DE CLIENTES

Desde el ejercicio económico 2008 se recibieron anticipos de clientes, por la venta de los departamentos del edificio Quito tenis, los cuales se empezaron a vender desde el año 2009, el detalle es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipo de clientes	906.684	<u>1.322.217</u>
Total	906.684	1.322.217
	=====	=====

INMOTENIS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 10 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores	972.336	85.464
Impuestos	4.007	24
Otras cuentas por pagar	<u>24.393</u>	<u>23.617</u>
Total	1.000.736 =====	109.105 =====

NOTA 11 – IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, a partir del año 2001 la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	6.376	112
Más:		
Gastos no deducibles	<u>2.406</u>	<u>0</u>
Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25%	<u>8.782</u>	<u>112</u>
Impuesto a la renta	2.196	28
Menos:		
Anticipos de Impuesto a la Renta	6.035	5.766
Anticipos de años anteriores	<u>5.765</u>	<u>0</u>
Crédito tributario	-9.604 =====	-5.738 =====

La compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, razón por la cual no se provisiona participación para trabajadores.

NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL

Desde la fecha de su constitución (Junio del 2004), el capital social suscrito y pagado está constituido por 19.200 acciones de U.S. \$ 1,00.cada una.

INMOTENIS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 13 – RESERVA POR VALUACIÓN DE INMUEBLES

Representa la contrapartida del valor comercial del terreno registrado a junio del 2006, valorado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, cuyo procedimiento y registro contable está en conformidad con los principios de contabilidad y con las disposiciones reglamentarias emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

NOTA 14 – EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente Informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones que a criterio de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros examinados.
