

152043

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 2008 y 2007, los correspondientes estados de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja 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 auditoria.
- 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 auditoria 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 2008 y 2007, y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
- 4.- Tal como se indica en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, desde la fecha de constitución de la compañía (29 de junio del 2004) y hasta la fecha de emisión del presente informe por parte de los auditores externos, la compañía aún no tiene ingresos operacionales.
- 5.- 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. 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 Auditoria Externa

Registro SC No.518
Quito, Julio 10 del 2009

OPERADOR 2
CAPITAL
28 JUL 2009

María Elena Carrera Vega
Socia – Licencia RNC No.21501

Tumbaco -Vía Interoceánica # 777 Km 14 1/2 Quito al Ventura Mall - Telf: 2372-948
Casilla Postal 17-20-405 Quito-Ecuador

Para: SC



<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
PASIVO CORRIENTE			
Anticipo de clientes	8	1.322.217	0
Cuentas por Pagar	9	<u>109.105</u>	<u>301.534</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>1.431.322</u>	<u>301.534</u>
TOTAL PASIVO		1.431.322	301.534
PATRIMONIO			
Capital Social	11	19.200	19.200
Reserva legal		8	
Reserva por valuación de inmuebles	12	756.453	756.453
Utilidad del ejercicio		<u>76</u>	<u>0</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>775.737</u>	<u>775.653</u>
 TOTAL		 <u>2.207.059</u> =====	 <u>1.077.187</u> =====

INMOTENIS S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros ingresos		<u>112</u>	<u>0</u>
TOTAL OTROS		<u>112</u>	<u>0</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta y Reserva Legal		112	0
Menos:			
Impuesto a la Renta	10	28	0
Reserva Legal		<u>8</u>	<u>0</u>
TOTAL		<u>36</u>	<u>0</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		76	0
		===	===

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 2008 Y 2007

(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por Valuación de inmuebles	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2006	19.200	0	756.453	0	775.653
Movimiento del año 2007	0	0	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre del 2007	19.200	0	756.453	0	775.653
Utilidad del ejercicio 2008	0	8	0	76	84
Saldos al 31 de diciembre del 2008	19.200	8	756.453	76	775.737

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOTENIS S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>84</u>	<u>0</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Cuentas por cobrar	-1.075.253	771.430
Activo fijo	-11.808	170
Activo diferido	<u>-46.374</u>	<u>-113.566</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en inversión	-1.133.435	658.034
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por pagar	1.129.788	164.484
Préstamos bancarios	<u>0</u>	<u>-810.000</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en financiamiento	<u>1.129.788</u>	<u>-645.516</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO	-3.563	12.518
SALDO DEL EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>20.075</u>	<u>7.557</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u>16.512</u> =====	<u>20.075</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 2008 Y 2007
(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.

Desde la fecha de constitución de la compañía y hasta la fecha de emisión del presente informe, por parte de los auditores externos, la compañía INMOTENIS S.A. aún no ha obtenido ingresos operacionales, por lo que no se emite estados de resultados. En el año 2008 se emitió estado de resultados porque se tuvo ingresos no operacionales.

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. A la fecha del presente examen, aún no se ha concluido la construcción y aún no se han realizado ventas. 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.

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 6).

Activo Diferido - Se registran al costo, y representan los pagos realizados por gastos de constitución y gastos preoperacionales de la compañía. Aún no se amortizan porque la compañía se encuentra en una fase preoperacional.

INMOTENIS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresados en U.S. Dólares Americanos)

Impuesto a la Renta.- Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento. (ver Nota 10).

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 Diciembre 31	Variación Porcentual
2006	2.87
2007	3.32
2008	8.83

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bancos	<u>16.512</u>	<u>20.075</u>
Total	<u>16.512</u> =====	<u>20.075</u> =====

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Clientes	1.064.833	507
Crédito tributario IVA	10.355	5.236
Crédito tributario Impuesto a la renta – Ver Nota 10	5.738	0
Otras cuentas por cobrar	<u>23.170</u>	<u>23.100</u>
Total	<u>1.104.096</u> =====	<u>28.843</u> =====

INMOTENIS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 6 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las propiedades y equipos durante los ejercicios económicos 2008 y 2007, es como sigue:

	Saldo Final 2006	Adiciones	Saldo Final 2007	Adiciones	Saldo Final 2008
Terrenos	*775.253	0	775.253	0	775.253
Muebles y enseres	0	0	0	11.978	11.978
Equipos de computación	510	0	510	0	510
Subtotal	775.763	0	775.763	11.978	787.741
Depreciación. Acumulada	0	-170	-170	-170	-340
Total	775.763	-170	775.593	11.808	787.401

*=Terreno revaluado en junio del año 2006.

NOTA 7 – ACTIVO DIFERIDO

El detalle del Activo Diferido al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Gastos de constitución	2.380	2.380
Gastos preoperacionales	296.670	250.296
Total	299.050	252.676
	=====	=====

NOTA 8 – ANTICIPO DE CLIENTES

Durante el ejercicio económico 2008 se recibieron anticipos de clientes, por la venta de departamentos del edificio Quito tenis, que está próximo a ser concluido, el detalle es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Anticipo de clientes	1.322.217	0
Total	1.322.217	0
	=====	===

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proveedores	85.464	173.241
Impuestos	24	207
Otras cuentas por pagar	23.617	128.086
Total	109.105	301.534
	=====	=====

INMOTENIS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 10 – 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>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	<u>112</u>	<u>0</u>
Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25%	<u>112</u>	<u>0</u>
Impuesto a la renta	28	0
Menos:		
Anticipos de Impuesto a la Renta	<u>5.766</u>	<u>0</u>
Crédito tributario	-5.738	0
	=====	==

NOTA 11 – 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.

NOTA 12 – 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 13 – EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente Informe por parte de los Auditores Externos, está en trámite una modificación a la declaratoria de propiedad horizontal del Edificio Quito Tennis, debido a que se han realizado algunos cambios de orden arquitectónico, luego de lo cual se podrá emitir las escrituras de propiedad para los clientes, y por consiguiente se liquidara costos y se reconocerá los ingresos correspondientes.