



154265

INMOPLANNING S.A.

**Informe de los Auditores Independientes
año terminado el 31 de diciembre
del 2009**

El Pinar Alto
Calle "D" N 49 -84
Teléfono: 2276363 fax: 2248160
lrodriguezauditor@gmail.com
Quito - Ecuador



uis
odríguez & Asociados

**AUDITORES & CONSULTORES
INDEPENDIENTES**

INMOPLANNING S.A.

Índice del contenido:

**Carta Dictamen
Balance General
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
(Expresado en dólares USA)

Señor
Carlos Pino, Gerente y Accionistas de:

PLANIFICACIÓN INMOBILIARIA
INMOPLANNING S.A.

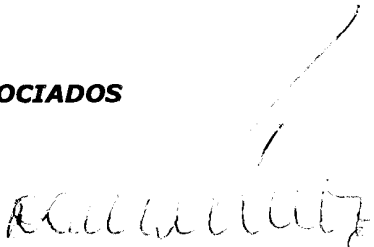
1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de **INMOPLANNING S. A.**, al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros se presenta comparativamente por requerimiento de la **NEC 1**. Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de la Compañía. La nuestra es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoria.
2. Esta auditoria fue realizada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Esas normas requieren que la auditoria se planifique y ejecute de tal manera que se obtenga una seguridad razonable de que los estados financieros no incluyen presentaciones o errores significativos. Una auditoria comprende el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cifras y revelaciones de los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la auditoria realizada provee una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En razón de que esta auditoría fue contratada el 20 de septiembre del 2010, pudimos comprobar que la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 09.Q.ICI.112 del 29 de abril del 2009, designó un Interventor en la administración de **PLANIFICACION INMOBILIARIA INMOPLANNING S. A.**, dejando sin efecto la misma, el 17 de julio del 2009 a través de la Resolución No. 09.Q.ICI.284.



4. En nuestra opinión, excepto por lo manifestado en el párrafo anterior, el balance general, presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PLANIFICACION INMOBILIARIA INMOPLANNING S. A.** al 31 de diciembre del 2009. La compañía continua sin operaciones relativas a su objeto social, por cuya razón, no requiere la preparación de los estados de: resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador; sin embargo de ello, por requerimientos de la NEC 1 se los presenta en forma comparativa.
5. Asumiendo que **PLANIFICACIÓN INMOILIARIA INMOPLANNING S. A.** continuara con sus operaciones por un período razonable de tiempo en los cuales emita los estados financieros, deberá presentar las cifras que reflejan los registros contables, a menos que se exprese lo contrario, donde las cifras carecerían de sentido desde el punto de vista económico ante las autoridades de control y sus usuarios.
6. El informe sobre el cumplimiento tributario de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2009, presentamos por separado.

Atentamente,
LUIS RODRIGUEZ & ASOCIADOS

**Calificación en la Superintendencia
de Compañías como Auditor
Externo
SC-RNAE - 255**


**CPA Dr. Luis Rodríguez B.
AUDITOR EXTERNO
RNC - 5.984**

Quito, 4 de octubre del 2010

INMOPLANNING S. A.
Balance General
Año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresado en dólares USA)

Activo

Activo Corriente:

Efectivo en caja y bancos	(Nota B)	5.127,49	4.282,86
Inversiones	(Nota C)	292.830,00	292.400,00
Cuentas y documentos por cobrar	(Nota D)	890.864,88	144.065,37
Gastos pagados por anticipado	(Nota E)	15.278,51	15.239,70

Total Activo Corriente		1.204.100,88	455.987,93
-------------------------------	--	---------------------	-------------------

Otros activos	(Nota F)	20,08	240.565,81
---------------	----------	-------	------------

Total no corriente		20,08	240.565,81
---------------------------	--	--------------	-------------------

Total Activo		1.204.120,96	696.553,74
---------------------	--	---------------------	-------------------

Pasivo e Inversión de los Accionistas

Pasivo corriente:

Préstamos bancarios	(Nota G)	545.305,20	
Cuentas y documentos por pagar	(Nota H)	376.619,61	390.261,67
Obligaciones fiscales	(Nota I)	1.892,42	3.350,39
Otros pasivos corrientes	(Nota J)	19.151,97	16.590,48

Total pasivo corriente		942.969,20	410.202,54
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pasivo a largo plazo	(Nota K)	182.531,05	285.252,05
----------------------	----------	------------	------------

Total pasivo no corriente		182.531,05	285.252,05
----------------------------------	--	-------------------	-------------------

Total Pasivo		1.125.500,25	695.454,59
---------------------	--	---------------------	-------------------

Inversión de los Accionistas	(Nota L)	78.620,71	1.099,15
------------------------------	----------	-----------	----------

Total pasivo y patrimonio		1.204.120,96	696.553,74
----------------------------------	--	---------------------	-------------------

*Las notas que se acompañan de A a M,
son parte integral de los estados financieros*

INMOPLANNING S. A.
Estado de Resultados
Año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresado en dólares USA)

Ingresos:		
Ingresos por servicios		7.846,46
Total ingresos operacionales	0,00	7.846,46
Egresos:		
Gastos de operación	(45.848,07)	(9.328,44)
Total egresos operacionales	(45.848,07)	(9.328,44)
Ganancia (pérdida) en operación	(45.848,07)	(1.481,98)
Otros ingresos (egresos):		
Otros ingresos	50.561,42	786,67
Otros egresos	(3.843,99)	(2.022,14)
Otros ingresos (egresos) - neto	46.717,43	(1.235,47)
Ganancia (pérdida) del ejercicio	869,36	(2.717,45)

*Las notas que se acompañan de A a M,
son parte integral de los estados financieros*

INMOPLANNING S. A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresado en dólares USA)

Capital social		
Saldo inicial	800,00	800,00
Incremento de aportaciones		
Saldo final	800,00	800,00
Reservas:		
Saldo inicial	73,17	73,17
Apropiación de utilidades		
Saldo final	73,17	73,17
Aportes futuras capitalizaciones.		
Saldo inicial	0,00	0,00
Adiciones (ajustes)	76.652,20	
Saldo final	76.652,20	0,00
Resultados acumulados:		
Saldo inicial	225,98	2.943,43
Utilidad (pérdida) del ejercicio	869,36	(2.717,45)
Saldo final	1.095,34	225,98
Total inversión los accionistas	(Nota K) 78.620,71	1.099,15

*Las notas que se acompañan de A a M,
son parte integral de los estados financieros*

INMOPLANNING S. A.
Estado de Flujo de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresado en dólares USA)

Flujo de efectivo en actividades de operación

Efectivo recibido de socios	(506.292,78)	146.750,45
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(58.425,42)	44.539,99
Otros ingresos (gastos), netos	46.717,43	(1.235,47)

Efectivo neto por actividades de operación	(518.000,77)	190,055
---	---------------------	----------------

Flujo de efectivo en actividades de inversión

Gastos preoperacionales	39,00	0,00
-------------------------	-------	------

Efectivo neto por actividades de inversión	39,00	0,00
---	--------------	-------------

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento

Aumnto (disminución) en cuentas por pagar	545.305,20	103.452,05
Disminución (aumento) en inversiones a orto plazo	(102.721,00)	(292.400,00)
Aporte futuras capitalizaciones	76.652,20	
Aumento (disminución) en inversiones a corto plazo	(430,00)	

Efectivo neto por actividades de financiamiento	518.806,40	(188.947,95)
--	-------------------	---------------------

Variación neta del efectivo durante el año	844,63	1.107,02
Efectivo al inicio del año	4.282,86	3.175,84

Efectivo al final del año	5.127,49	4.282,86
----------------------------------	-----------------	-----------------

*Las notas que se acompañan de A a M,
son parte integral de los estados financieros*

INMOPLANNING S. A.
Estado de Flujo de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresado en dólares USA)

Conciliación entre el Flujo de Efectivo y las
Actividades de Operación:

Utilidad (pérdida) neta	869,36	(2.717,45)
Ajuste a ingresos y gastos que no representan efectivo:		
Amortización de gastos preoperativos		41,00
Cuentas por cobrar comerciales	(746.798,51)	(33.946,63)
Gastos prepagados	(38,81)	880,27
Cuentas por cobrar largo plazo	240.505,73	172.850,62
Cuentas por pagar	239.158,87	(4.589,82)
Otras cuentas por pagar	(251.697,41)	57.536,98
Total ajustes	(518.870,13)	192.772,42
Efectivo en actividades de operación	(518.000,77)	385.503,34

*Las notas que se acompañan de A a M,
son parte integral de los estados financieros*

(Nota A) Principales políticas y prácticas de contabilidad

a) Bases legales de constitución

La compañía fue constituida el 24 de junio del 2005, ante el Doctor Felipe Iturraide Dávalos, Notario Vigésimo Quito del Cantón Quito, bajo la denominación de PLANIFICACION INMOBILIARIA INMOPLANNING S. A.; e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 2 de septiembre del 2005.

b) Objeto Social

Importación y exportación.- La compañía se dedicará a la importación y exportación de todo tipo de bienes muebles de lícito comercio sean materias primas o bienes terminados.

Construcción.- La compañía podrá dedicarse a la importación, exportación, compra, venta, distribución, comercialización y elaboración de todo tipo de materiales de construcción de cualquier clase y naturaleza. La compañía podrá dedicarse al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales y de cualquier clase de obra arquitectónica, de ingeniería, de viabilidad, electromecánicas, puertos represas, centrales hidroeléctricas, aeropuertos, fábricas, meta mecánicas para cumplir con estas finalidades podrá importar, comprar o arrendar, subarrendar maquinaria liviana y pesada para la construcción. Podrá comercializar sus proyectos como los de terceros; también podrá planificar, realizar y fiscalizar trabajos de decoración de interiores, exteriores y diseño de jardines, elaboración, arriendo, subarriendo de equipos metálicos auxiliares de la construcción.

Producción, fabricación y comercialización.- La compañía podrá dedicarse en general, a la transformación de materia prima en productos terminados y/o elaborados y dedicarse a la producción, comercialización, suministros, importación y exportación por cuenta propia o de terceros de los siguientes productos o los insumos necesarios para su producción: Productos plásticos y de caucho para uso doméstico, hospitalario, industrial y comercial; todo tipo de artículos de hierro, acero u otros metales, productos metalúrgico y artículos de ferretería; aparatos eléctricos y electrodomésticos; todo tipo de indumentaria y textilera tales como: textiles ropa, prendas de vestir e indumentaria nueva y usada, fibras, tejidos, hilados y calzado así como las materias primas que la componen, artículos de deporte atletismo, productos de cuero, telas y de pieles; pinturas, barnices y lacas; acoples de mangueras y conexiones para maquinaria y más equipos mecánicos; toda clase de artesanías y trabajos en materiales naturales tales como: artículos de cerámica, artículos de madera, tejidos, tapices, cordelería y cestería; juguetes y juegos infantiles; toda clase de artículos suntuarios y de regalo tales como: joyas y artículos conexos en la rama de joyería, artículos de bazar, artículos de perfumería, domésticos, productos de cristal, aparatos de relojería, sus partes y accesorios; todo tipo de alimentos y bebidas tales como: bebidas alcohólicas, licores, gaseosas, aguas minerales; confitería, productos dietéticos y naturistas.

Inversión en títulos valores.- La compañía podrá realizar inversión en valores de renta fija o variable por cuenta propia.

Inmuebles.- La compañía podrá dedicarse a la compraventa, corretaje, administración, permuta, explotación, agenciamiento, arrendamiento, anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

La compañía no podrá dedicarse a la intermediación financiera. Para cumplir con su objeto podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años (50) sin embargo la junta general de socios, convocada expresamente, podrá disolverla antes del vencimiento del plazo indicado, o podrá prorrogarlo, sujetándose, en cualquier caso, a las disposiciones legales aplicables.

c) Bases contables

Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales 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.

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. En tal virtud y en congruencia con la tendencia mundial, la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 estableció que a partir del 1 de enero del 2009, las NIIF proveerán de forma obligatoria para las entidades sujetas a su control los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

- **Presentación de los estados financieros** - La contabilidad y los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en US\$ dólares americanos, la nueva moneda oficial del Ecuador. Y la acumulación se realizó con base al costo histórico, que estuvieron vigentes a la fechas de cada transacción.
- **Flujos de efectivo** - La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.
- **Fideicomiso** - Operación por la cual una persona natural o jurídica, en calidad de fideicomitente, destina bienes o valores de su propiedad en favor de uno o más beneficiarios y encarga su realización o cumplimiento a una entidad fiduciaria.
- **Fideicomitente** - Persona que establece el fideicomiso y destina para el cumplimiento del mismo los bienes y valores necesarios.
- **Fiduciario** - Valores expresados en títulos, que se emiten con garantía del emisor, y que pueden ser negociados directa o indirectamente según los casos. Se llaman también papeles fiduciarios, valores fiduciarios, títulos-valores, valores mobiliarios o simplemente valores.
- **Inversiones en valores** - Las inversiones en valores se clasifican por su intención de tenencia en corto y largo plazo, y están registradas al costo el que no excede el valor

INMOPLANNING S. A.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresado en dólares USA)

del mercado. Los intereses que devengan las inversiones se reconocen por el método del devengado.

- **Otros activos** - Los otros representan gastos de constitución. Se presentan al costo histórico menos la amortización acumulada. Los otros activos se amortizan con cargo a los resultados del período por el método de línea recta, al 20% anual.
- **Reconocimiento de ingresos** - El ingreso por la prestación de servicios fiduciarios es reconocido por el método del devengado.
- **Gastos** - Son registrados mediante el método de acumulación.

d) Índice de precios al consumidor

Cambio en los Índices de Precios al Consumidor - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>El 31 de Diciembre</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2006	4.50
2007	2.97
2008	8.83
2009	4.3

(Nota B) Efectivo en caja y bancos

El saldo de esta cuenta se hallaba representado por valores depositados en la cuenta corriente No. 01-02130824-4 del Banco MM Jaramillo Arteaga, sobre cuyos saldos gana intereses en tasas variables establecidas por el Banco Central del Ecuador, la composición fue la siguiente:

	31 de diciembre del 2009	2008
Banco MM Jaramillo Arteaga	5.127,49	4.282,86
	5.127,49	4.282,86

INMOPLANNING S. A.
Notas a los estados financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
 (Expresado en dólares USA)

(Nota C) Inversiones

El saldo de este grupo se descomponía en las siguientes cuentas:

	31 de diciembre del	
	2009	2008
Inmosmónica	36.030,00	35.600,00
Girasol II S. A.	256.800,00	256.800,00
	292.830,00	292.400,00

(Nota D) Cuentas y documentos por cobrar

Los valores por cobrar provienen de la suscripción de fideicomisos, de acuerdo a la información disponible en los estados financieros de la Compañía, con seis inmobiliarias, cuyo detalle es el siguiente:

	31 de diciembre del	
	2009	2008
Club Casa Grande	142.189,13	26.072,68
Alto de las Iguanas		907,20
Portal San Fermin II	12.668,82	6.480,17
Portal San Fermin III	3.143,03	4.247,14
Hospital Solaris	3.676,80	3.676,80
Santa Mónica	165.942,81	66.353,43
Cartera Inmobiliaria	89.015,48	4.816,00
Deudores varios (1)	720,00	31.531,95
Hogarsi S. A.	3.445,00	
Ecoproducción	449.950,51	
Gridcon	1.000,00	
Enlace Negocios	1.429,00	
Fabián Cuesta	176,30	
Hosclimg	300,00	
Anticipo al personal	2.208,00	
Troje Norte	15.000,00	
	890.864,88	144.066,37

(1) Estos valores por cobrar no provienen de fideicomisos, sino de otras gestiones propias del negocio.

INMOPLANNING S. A.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresado en dólares USA)

(Nota E) Gastos y pagos anticipados

Este saldo corresponde al siguiente concepto:

	31 de diciembre del 2009	2008
IVA en compras	14.031,95	13.993,37
Retención de impuesto renta	1.246,56	1246,33
	15.278,51	15.239,70

(Nota F) Otros activos

Los valores registrados en este grupo, corresponden a los siguientes conceptos y no se hallan clasificados dentro del activo corriente:

	31 de diciembre del 2009	2008
Gastos de constitución	200,00	200,00
(-) Amortización acumulada	(179,92)	(139,92)
	20,08	60,08
Derecho fiduciarios		240.505,73
	-	240.505,73
	20,08	240.565,81

INMOPLANNING S. A.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresado en dólares USA)

(Nota G) Préstamos bancarios

Este grupo corresponden a créditos con entidades financieras, las mismas que generan intereses de acuerdo con tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, su detalle es el siguiente:

	31 de diciembre del 2009	2008
Préstamo Banco Solidaio	409.000,00	
Intereses por pagar Banco Solidario	34.512,87	
Proinco	98.500,00	
Intereses por pagar Proinco	3.292,33	
	545.305,20	-

(Nota H) Cuentas y documentos por pagar

El saldo de esta cuenta no tiene plazo de vencimiento ni genera intereses y es a favor de:

	31 de diciembre del 2009	2008
Ecoproducción S. A.	74.860,26	64.730,26
Enlace Negocios Fiduciarios	44.910,51	44.910,51
Andrés Holguín		22.718,54
Intereses Andrés Holguín		611,85
Fideicomiso Girasol II	118.855,48	118.855,48
Intereses por pagar Ecoproducción	974,29	974,29
Servicios notariales		5,52
Contribuciones e impuestos		436,15
Honorarios personas jurídicas	136.462,27	136.462,27
Servicios personas naturales	556,80	556,80
	376.619,61	390.261,67

INMOPLANNING S. A.
Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresado en dólares USA)

(Nota I) Obligaciones fiscales

El saldo de este grupo está relacionado con el Servicio de Rentas Internas y sujetos a las disposiciones legales de dicho organismo, el detalle es el siguiente:

	31 de diciembre del	
	2009	2008
IVA por pagar	516,00	516,00
Retenciones en la fuente I. Renta	776,02	2.233,99
Retención del IVA	600,40	600,40
	1.892,42	3.350,39

(Nota J) Otros pasivos corrientes

El saldo de este grupo se descompone en las siguientes obligaciones, las mismas que generan intereses, el detalle es el siguiente:

	31 de diciembre del	
	2009	2008
Tohogar	4.000,00	4.000,00
Fideicomiso cartera inmobiliaria	4.950,00	4.950,00
Gridcon	7.640,48	7.640,48
Comisiones personas naturales	2.233,99	
Varios por pagar	327,50	
	19.151,97	16.590,48

(Nota K) Pasivos a largo plazo

El saldo de este grupo se descompone en las siguientes obligaciones, cuyo vencimiento se estima a un plazo mayor de un año, el detalle es el siguiente:

	31 de diciembre del	
	2009	2008
Cuentas por pagar accionistas	143.066,80	
Fonesi		120.000,00
Duplocorp		37.800,00
D&C Diseño		4.000,00
Proinco		103.452,05
Anticipo de terceros	39.464,25	20.000,00
	182.531,05	285.252,05

(Nota L) Inversión de los accionistas

a) Capital social

El capital social al 31 de diciembre del 2009, se descomponía en 800 acciones nominativas de US.1.00, cada una, cuya integración consta en la escritura del 24 de junio de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de septiembre del mismo año.

b) Reserva legal

De conformidad al artículo vigésimo séptimo de los estatutos sociales en vigencia, la Compañía deberá destinar el 10% de las utilidades después de la participación de trabajadores y el pago del impuesto la renta, para formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

c) Reserva Facultativa

La Compañía de acuerdo con el artículo vigésimo octavo, podrá conformar un fondo de reserva especial, mediante la apropiación de los resultados obtenidos en ejercicios anteriores.

Las cuentas patrimoniales que integran este grupo al cierre del ejercicio económico, tienen el siguiente detalle:

	31 de diciembre del	
	2009	2008
Capital social	800,00	800,00
Reserva facultativa	73,17	73,17
Reserva por valuación		
Aporte futuras capitalizaciones	76.652,20	
Utilidad acumulada	225,98	2.943,43
Utilidad (pérdida) del ejercicio	869,36	(2.717,45)
	78.620,71	1.099,15

(Nota M) Eventos subsecuentes

Hasta la fecha de este informe, 4 de octubre del 2010, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún hecho importante, que afecte o pueda afectar los resultados de los estados financieros.