



16/12/18  
Arce

---

**INMOPEVIMAL S.A.**

**Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008  
Informe de los Auditores Independientes**

---

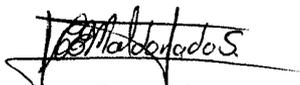
## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

*A los señores miembros del directorio  
y accionistas de*

**INMOPEVIMAL S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOPEVIMAL S.A.**, al 31 de diciembre de 2009 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes. Los Estados Financieros de **INMOPEVIMAL S.A.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008 no han sido sometidos a examen de auditoría en razón de que no existía obligación Legal.
2. Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría nos provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **INMOPEVIMAL S.A.**, al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Quito – Ecuador, Julio 9 de 2010



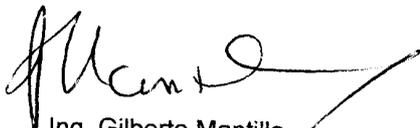
Ldo. César Maldonado.  
R.N.A.E. No. 682  
Registro C.P.A. No. 25286

**INMOPEVIMAL S.A.**  
**Balance General**

(Expresados en dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2009	2008
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Caja y Bancos	3	12.129	1.559
Cuentas por Cobrar	4	29.078	345
Pagos Anticipados	5	232.268	-
<b>Total Activo Corriente</b>		<u><b>273.475</b></u>	<u><b>1.904</b></u>
<b>INSTALACIONES MOBILIARIO Y EQUIPO</b>			
Instalaciones, Mobiliario y Equipo		10.660	-
(Menos): Depreciación Acumulada		(236)	-
<b>Total Instalaciones, Mobiliario y Equipo</b>	6	<u><b>10.424</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
Otros Activos	7	4.336.286	3.095.907
<b>Total Otros Activos</b>		<u><b>4.336.286</b></u>	<u><b>3.095.907</b></u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>4.620.185</b></u>	<u><b>3.097.811</b></u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Gilberto Mantilla  
**Gerente General**

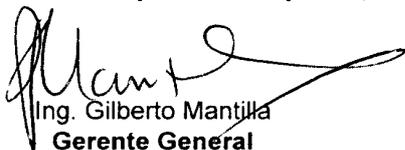
  
 CPA. Eduardo Yáñez  
**Contador General**  
 Registro No. 14-199

**INMOPEVIMAL S.A.**  
**Balance General**

(Expresados en dólares americanos)

PASIVOS	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2009	2008
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores		14.466	-
Cuentas por pagar Derechos Fiduciarios	8	2.618.503	1.413.335
Otras cuentas por pagar	9	261.753	583.717
Instituciones Públicas	10	163.388	-
Provisión Beneficios Sociales	11	103.980	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b><u>3.162.090</u></b>	<b><u>1.997.052</u></b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>			
Concesiones		20.143	-
<b>Total Pasivo Largo Plazo</b>		<b><u>20.143</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>3.182.233</u></b>	<b><u>1.997.052</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	12	1.000.000	800
Aporte Futuras Capitalizaciones		-	1.100.000
Resultados Acumulados		(41)	(41)
Utilidad del Ejercicio		437.993	-
<b>Total Patrimonio</b>		<b><u>1.437.952</u></b>	<b><u>1.100.759</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>4.620.185</u></b>	<b><u>3.097.811</u></b>
		<b>4.620.185,00</b>	<b>3.097.811,00</b>
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Gilberto Mantilla  
 Gerente General

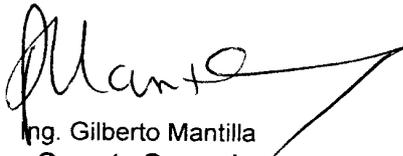
  
 CPA. Eduardo Yáñez  
 Contador General  
 Registro No. 14-199

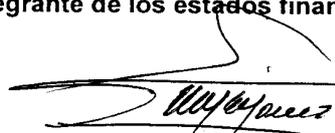
**INMOPEVIMAL S.A.**  
**Estados de Resultados**

(Expresados en dólares americanos)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	Notas	2009	2008
<b>I N G R E S O S</b>			
Arriendos		150.054	-
Utilidad Derechos Fiduciarios		510.579	-
Otros		192.085	-
<b>GASTOS</b>			
(Menos): Gastos Operacionales		(165.650)	(41)
<b>Utilidad antes de Impuestos y Participaciones</b>		<u><b>687.068</b></u>	<u><b>(41)</b></u>
(Menos): Participación a Trabajadores	13	(103.060)	-
(Menos): Impuesto a la Renta	13	(146.014)	-
<b>Utilidad (Pérdida) del Ejercicio</b>		<u><b>437.993</b></u>	<u><b>(41)</b></u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Gilberto Mantilla  
 Gerente General

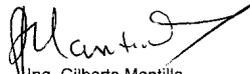
  
 CPA. Eduardo Yáñez  
 Contador General  
 Registro No. 14-199

INMOPEVIMAL S.A.  
Estado de Cambios en el Patrimonio

(Expresados en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Aporte Futuras Capitalizaciones	Resultados Acumulados	Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2008</b>	<b>800</b>	<b>1.100.000</b>	<b>-</b>	<b>(41)</b>	<b>1.100.759</b>
Transferencia a Resultados Acumuladas	-	-	(41)	41	-
Aumento de Capital	999.200	(999.200)	-	-	-
Devolución de Aportes	-	(100.800)	-	-	(100.800)
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	437.993	437.993
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(41)</b>	<b>437.993</b>	<b>1.437.952</b>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Gilberto Mantilla  
Gerente General

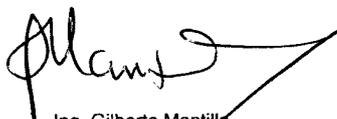
  
CPA. Eduardo Yáñez  
Contador General  
Registro No. 14-199

**INMOPEVIMAL S.A.**  
**Estados de Flujos de Efectivo**

(Expresados en dólares americanos)

	Año Terminado al 31 de diciembre de	
	2009	2008
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES</b>		
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	437.993	(41)
<b><u>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo provisto en actividades de operación</u></b>		
Depreciación	236	-
Participación Trabajadores	103.060	-
Impuesto a la Renta	146.014	-
<b>Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de cambios en el capital de trabajo</b>	<b><u>687.303</u></b>	<b><u>(41)</u></b>
<b><u>Cambios Netos en Activos y Pasivos</u></b>		
Aumento Cuentas por Cobrar	(28.733)	(345)
Aumento Pagos Anticipos	(232.268)	-
Aumento Otros Activos	(1.240.379)	(3.095.907)
Disminución (Aumento) Proveedores	(1.397.269)	1.411.735
Aumento Cuentas por Pagar	2.232.576	585.317
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de Operación</b>	<b><u>(666.073)</u></b>	<b><u>(1.099.200)</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Adiciones de Propiedad y Equipo	(10.660)	-
<b>Efectivo neto usado en Actividades de Inversión</b>	<b><u>(10.660)</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aportes de Socios	-	1.100.800
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.100.800</u></b>
Aumento Neto del Efectivo	10.570	1.559
Efectivo al Inicio del Año	1.559	-
<b>Efectivo al Final del Año</b>	<b><u>12.129</u></b>	<b><u>1.559</u></b>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Gilberto Mantilla  
 Gerente General

  
 CPA. Eduardo Yáñez  
 Contador General  
 Registro No. 14-199

**INMOPEVIMAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008**

---

**1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

INMOPEVIMAL S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura publica del 26 de septiembre de 2008 ante el Notario Primero del este cantón y protocolizado el 20 de octubre del mismo año.

El objeto de la compañía es la administración de toda clase de inmuebles, la compraventa, el arrendamiento, la concesión de bienes muebles e inmuebles.

**2. PRINCIPALES CRITERIOS Y/O PRINCIPIOS CONTABLES**

**2.1. Base de Presentación**

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

**2.2. Período**

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009, son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2009.

**2.3. Instalaciones, Mobiliario y Equipo**

Al 31 de diciembre de 2009 las instalaciones, mobiliario y equipo han sido valorados al costo histórico. Las depreciaciones, han sido determinadas a base del método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	<b>2009</b>
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación	33%
Vehículos	20%

## **INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **2.4. Procedimiento Fideicomiso**

"Liquidación del Impuesto a la Renta de los fideicomisos mercantiles y fondos de inversión.- Los fideicomisos mercantiles y los fondos de inversión legalmente constituidos deberán liquidar y pagar el Impuesto a la Renta que corresponda a las sociedades, de acuerdo con las normas generales. Alternativamente, los fideicomisos mercantiles o fondos de inversión podrán distribuir los beneficios a los beneficiarios, debiendo éstos declarar el Impuesto a la Renta, sujetándose para el efecto a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y en el presente Reglamento; bajo esta alternativa, los fideicomisos mercantiles y fondos de inversión deberán presentar anualmente una declaración del Impuesto a la Renta informativa en la que deberá constar el estado de situación del fideicomiso mercantil o fondo de inversión, pero no liquidarán ni pagarán el Impuesto a la Renta".

### **2.5. Provisión Beneficios Sociales**

La compañía ha efectuado la provisión de los Beneficios Sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (I.E.S.S.) tales como: Sobresueldos, Vacaciones, Fondos de Reserva.

### **2.6. Impuesto a la Renta**

La tarifa del Impuesto a la Renta que se encuentra vigente es del 25% y 15% para utilidades que reinvierta la compañía.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

### **2.7. Participación Trabajadores**

Según las disposiciones laborales vigentes en el país, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15% con cargo a los resultados del ejercicio.

## **3. CAJA Y BANCOS**

Se refiere a:

<b>Descripción</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Produbanco	5.565	-
Banco de Guayaquil	<u>6.564</u>	<u>1.559</u>
	<u>12.129</u>	<u>1.559</u>

**INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**4. CUENTAS POR COBRAR**

Se compone de:

Descripción	2009	2008
Grupo Transbel	2.103	-
Servidulces	3.729	-
Visacom	5.643	-
Ciudad Comercial El Recreo	10.000	-
Kalirai Jaskren	2.000	-
Otras cuentas por cobrar	5.603	345
	<u>29.078</u>	<u>345</u>

**5. PAGOS ANTICIPOS**

Se refiere a:

Descripción		2009	2008
Retenciones en la Fuente	(1)	196.815	-
Anticipo Impuesto a la Renta Empresa		14.592	-
Crédito Tributario IVA		13.872	-
Gastos Anticipados		6.987	-
		<u>232.266</u>	<u>-</u>

(1) Incluye US\$ 192.086 de asignación proporcional de Retenciones en Fideicomiso Recreo Plaza. (Art. 64 RLORTI).

**6. INSTALACIONES, MAQUINARIA Y EQUIPO**

El movimiento es el siguiente:

Descripción	Muebles y Enseres	Vehiculos	Equipo de Computación	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
<b>Saldo al 31 diciembre 2008</b>	-	-	-	-	-	-
Adiciones	3.508	5.803	1.349	10.660	(236)	10.424
<b>Saldo al 31 diciembre 2009</b>	<b>3.508</b>	<b>5.803</b>	<b>1.349</b>	<b>10.660</b>	<b>(236)</b>	<b>10.424</b>

**INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**7. OTROS ACTIVOS**

Se refiere a:

<b>Descripción</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Derechos Fiduciarios	(1) 4.335.922	3.095.452
Gastos de Constitución	364	455
	<u>4.336.286</u>	<u>3.095.907</u>

(1) Incluye US\$ 3'685.922 por "Fideicomiso Recreo Plaza" y US\$ 650.000 de "Fideicomiso Garantía Impacsa – Produbanco".

**8. CUENTAS POR PAGAR DERECHOS FIDUCIARIOS**

Se compone de:

<b>Descripción</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Derechos Fiduciarios	-	1.411.735
Casville	718.907	-
Dirasensa	347.863	-
IMPACSA	1.555.047	1.600
Ing. Diego Terán	6.686	-
	<u>2.628.503</u>	<u>1.413.335</u>

**9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Se compone de:

<b>Descripción</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Fideicomiso Recreo Plazo	9.1 235.082	583.717
Varias Cuentas por Pagar	11.500	-
	<u>246.582</u>	<u>583.717</u>

9.1 Corresponde al convenio de pago por subrogación entre Impacsa S.A.; Fideicomiso Recreo Plaza e Inmopevimal S.A. que se efectuó el primero de diciembre de 2008. Durante el período 2009 se canceló una parte de la misma por el que la compañía asumió la deuda.

**INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**10. INSTITUCIONES PÚBLICAS**

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Retenciones en la Fuente	5.398	-
Impuesto al Valor Agregado	5.531	-
Retención del Impuesto al Valor Agregado	6.237	-
Aporte IESS por Pagar	208	-
Impuesto a la Renta	146.014	-
	<u>163.388</u>	<u>-</u>

**11. BENEFICIOS SOCIALES**

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Participación Trabajadores	103.060	-
Décimo Tercer Sueldo	484	-
Décimo Cuarto Sueldo	436	-
	<u>103.980</u>	<u>-</u>

**12. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2009, el capital pagado es de US \$ 1.000.000 dividido en 1.000.000 participaciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US \$ 1 cada una.

Al 31 de diciembre de 2008, el capital pagado es de US \$ 800 dividido en 800 participaciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US \$ 1 cada una.

**INMOPEVIMAL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**13. IMPUESTO A LA RENTA**

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

Descripción	2009	2008
Utilidad contable	687.068	-
15% participación Trabajadores	103.060	-
Mas gastos no deducibles	50	-
Base Imponible	<u>584.058</u>	<u>-</u>
25% Impuesto a la Renta	<u>146.014</u>	<u>-</u>

**14. EVENTOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 9 de 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**15. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC, emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008, se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento, NIAA" a partir del 1 de enero de 2011.