

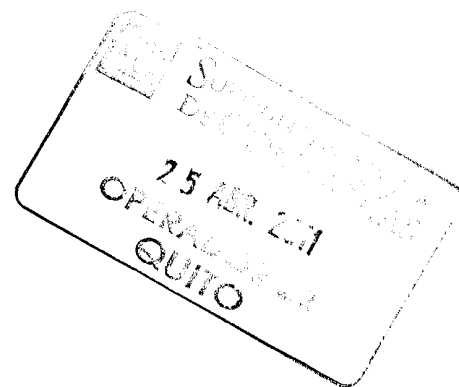


INMOPEVIMAL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2010

Informe de los Auditores Independientes





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOPEVIMAL S.A.

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOPEVIMAL S.A., al 31 de diciembre del 2010, el estado de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración

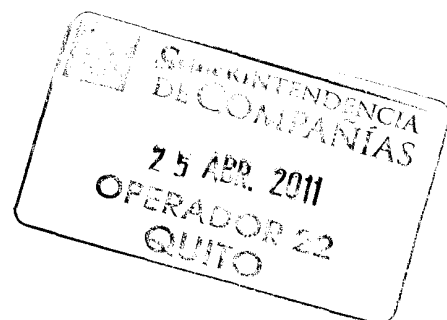
Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes. Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Opinión

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOPEVIMAL S.A., al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



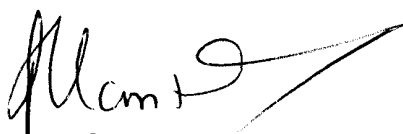
25 APR 2011
OPERATIONAL
OLITO

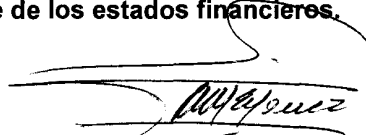
INMOPEVIMAL S.A.
Balance General

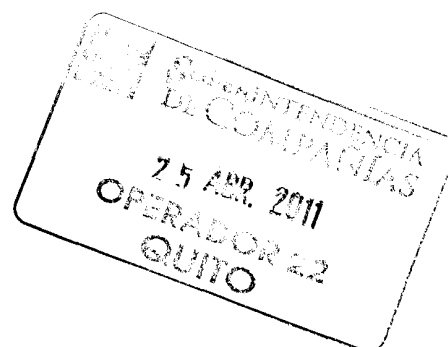
(Expresados en dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2010	2009
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	4.598	12.129
Cuentas por Cobrar	4	175.212	29.078
Documentos por Cobrar	5	294.647	-
Pagos Anticipados	6	264.842	232.268
Total Activo Corriente		739.299	273.475
INSTALACIONES MOBILIARIO Y EQUIPO			
Instalaciones, Mobiliario y Equipo		139.256	10.660
(Menos): Depreciación Acumulada		(2.637)	(236)
Total Instalaciones, Mobiliario y Equipo	7	136.619	10.424
OTROS ACTIVOS			
Otros Activos	8	4.335.922	4.336.286
Documentos por Cobrar Largo Plazo	5	585.521	-
Total Otros Activos		4.921.443	4.336.286
TOTAL ACTIVOS		5.797.361	4.620.185

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


 Ing. Gilberto Mantilla
 Gerente General


 CPA. Eduardo Yáñez
 Contador General
 Registro C.P.A. No. 14-199

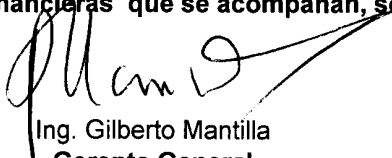


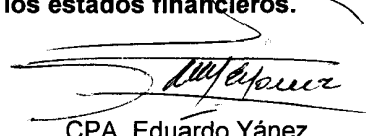
INMOPEVIMAL S.A.
Balance General

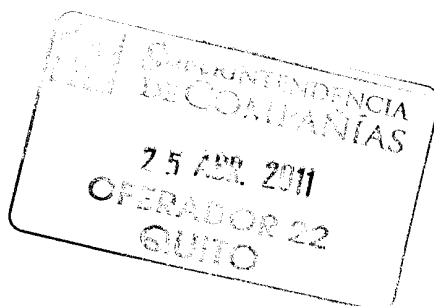
(Expresados en dólares americanos)

PASIVOS	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2010	2009
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiro		9.417	-
Proveedores		80.458	14.466
Obligaciones Bancarias	9	639.271	-
Cuentas por pagar Derechos Fiduciarios	10	2.116.737	2.618.503
Otras cuentas por pagar	11	213.497	261.753
Instituciones Públicas	12	137.510	163.388
Provisión Beneficios Sociales	13	73.697	103.980
Total Pasivo Corriente		3.270.587	3.162.090
PASIVO LARGO PLAZO			
Obligaciones Bancarias Largo Plazo	9	782.015	-
Concesiones		-	20.143
Total Pasivo Largo Plazo		782.015	20.143
TOTAL PASIVOS		4.052.602	3.182.233
PATRIMONIO			
Capital Social	14	1.000.000	1.000.000
Reserva Legal		43.799	-
Resultados Acumulados		394.153	(41)
Utilidad del Ejercicio		306.807	437.993
Total Patrimonio		1.744.759	1.437.952
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.797.361	4.620.185

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


 Ing. Gilberto Mantilla
 Gerente General


 CPA. Eduardo Yáñez
 Contador General
 Registro C.P.A. No. 14-199

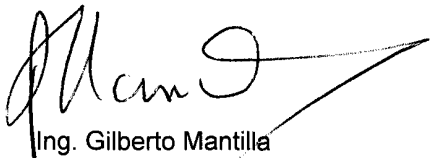


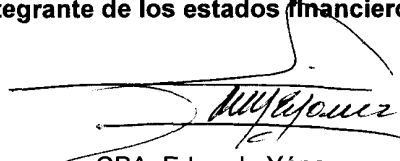
INMOPEVIMAL S.A.
Estados de Resultados

(Expresados en dólares americanos)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	Notas	2010	2009
I N G R E S O S			
Arriendos		485.707	150.054
Utilidad Derechos Fiduciarios		395.308	510.579
Otros		29.998	192.085
GASTOS			
(Menos): Gastos Operacionales		(426.658)	(165.650)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		<u>484.355</u>	<u>687.068</u>
(Menos): Participación a Trabajadores	15	(72.653)	(103.060)
(Menos): Impuesto a la Renta	15	(104.895)	(146.014)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		<u>306.807</u>	<u>437.993</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 C.P.A. No. 14-199

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio

(Expresados en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Aporte Futuras Capitalizaciones	Resultados Acumulados	Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre de 2008	800	-	1.100.000	-	(41)	1.100.759
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
Saldos al 31 de Diciembre de 2009	1.000.000	-	-	(41)	437.993	1.437.952
Transferencia a Reserva Legal	-	43.799	-	-	(43.799)	-
Transferencia a Resultados Acumuladas	-	-	-	394.194	(394.194)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	306.807	306.807
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	1.000.000	43.799	-	394.153	306.807	1.744.759

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

Ing. Gilberto Mantilla
Gerente General

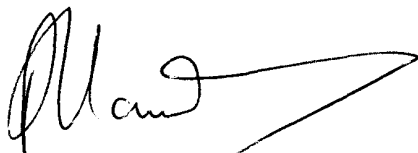
CPA. Eduardo Yáñez
Contador General
Registro C.P.A. No. 14-199

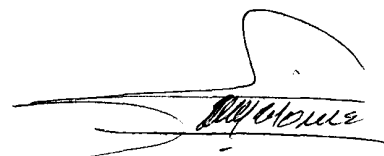
INMOPEVIMAL S.A.
Estados de Flujos de Efectivo

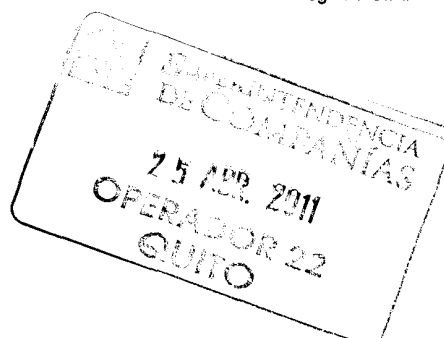
(Expresados en dólares americanos)

	Año Terminado al 31 de diciembre de	
	2010	2009
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES		
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	306.807	437.993
<u>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo provisto en actividades de operación</u>		
Depreciación	2.401	236
Participación Trabajadores	72.653	103.060
Impuesto a la Renta	104.895	146.014
Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de cambios en el capital de trabajo	<u>486.756</u>	<u>687.303</u>
<u>Cambios Netos en Activos y Pasivos</u>		
Aumento Cuentas por Cobrar	(146.134)	(28.733)
Aumento Documentos por Cobrar	(880.168)	
Aumento Pagos Anticipos	(32.574)	(232.268)
Disminución (Aumento) Otros Activos	364	(1.240.379)
Aumento (Disminución) Proveedores	65.992	(1.397.269)
Disminución (Aumento) Cuentas por Pagar	(803.874)	2.232.576
Efectivo neto proveniente de actividades de Operación	<u>(1.796.394)</u>	<u>(666.073)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adiciones de Propiedad y Equipo	(128.596)	(10.660)
Efectivo neto usado en Actividades de Inversión	<u>(128.596)</u>	<u>(10.660)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Sobregiro Bancario	9.417	-
Obligaciones Bancarias	1.421.286	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>1.430.703</u>	<u>-</u>
Aumento Neto del Efectivo	(7.531)	10.570
Efectivo al Inicio del Año	12.129	1.559
Efectivo al Final del Año	<u>4.598</u>	<u>12.129</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 C.P.A. No. 14-199



INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

INMOPEVIMAL S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009

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

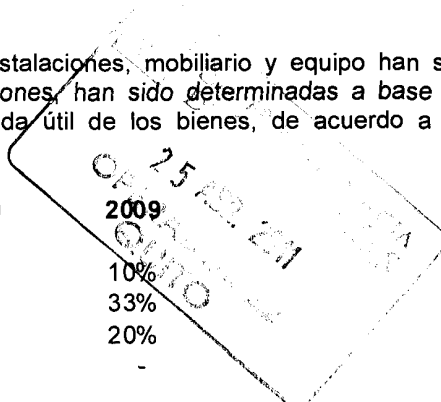
Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2010, son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2010.

2.3. Instalaciones, Mobiliario y Equipo

Al 31 de diciembre de 2010 y 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:

	2010	2009
Muebles y Enseres	10%	10%
Equipo de Computación	33%	33%
Vehículos	20%	20%
Maquinaria	10%	-



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.

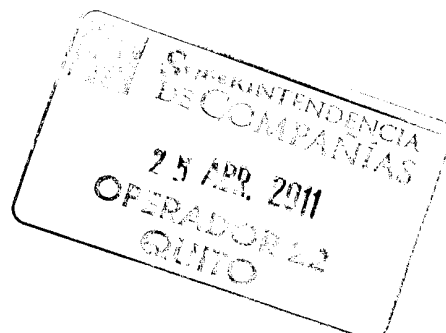
2.6. Impuesto a la Renta

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.



INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

3. CAJA Y BANCOS

Se refiere a:

Descripción	2010	2009
Caja	1.040	-
Produbanco	1.450	5.565
Banco de Guayaquil	1.108	6.564
Internacional	1.000	-
	<u>4.598</u>	<u>12.129</u>

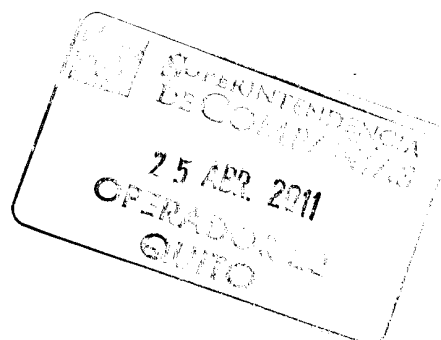
4. CUENTAS POR COBRAR

Se compone de:

Descripción	2010	2009
Grupo Transbel	-	2.103
Servidulces	-	3.729
Visacom	-	5.643
Ciudad Comercial El Recreo	28.397	10.000
Kalirai Jaskren	-	2.000
Cordiseg	86.800	-
Mantilla Emilia	12.769	-
Fideicomiso Recreo Plaza	9.357	-
Otras cuentas por cobrar	37.889	5.603
	<u>175.212</u>	<u>29.078</u>

5. DOCUMENTOS POR COBRAR

Corresponde a un crédito otorgado el 7 de septiembre a 36 meses plazo con una tasa de interés del 8,95%.



INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

6. PAGOS ANTICIPOS

Se refiere a:

Descripción		2010	2009
Retenciones en la Fuente	(1)	167.035	196.815
Impuesto a la Renta		64.442	-
Anticipo Impuesto a la Renta Empresa		-	14.592
Crédito Tributario IVA		24.831	13.872
Gastos Anticipados		8.534	6.987
		<u>264.842</u>	<u>232.266</u>

(1) Incluye en el año 2010 US \$ 152.151 y en el año 2009 US \$ 192.086 de asignación proporcional de Retenciones en Fideicomiso Recreo Plaza. (Art. 64 RLORTI).



INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

7. INSTALACIONES, MAQUINARIA Y EQUIPO

El movimiento es el siguiente:

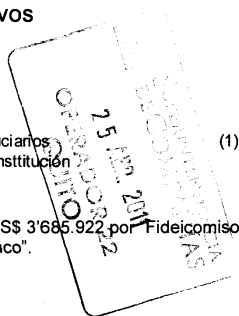
Descripción	Contrucciones en Curso	Muebles y Enseres	Vehículos	Maquinaria y Equipo	Equipo de Computación	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2008	-	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones	-	3.508	5.803	-	1.349	10.660	(236)	10.424
Bajas y Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2009	-	3.508	5.803		1.349	10.660	(236)	10.424
Adiciones	84.631	2.018	40.997	950	-	128.596	(2.401)	126.195
Bajas y Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2010	84.631	5.526	46.800	950	1.349	139.256	(2.637)	136.619

8. OTROS ACTIVOS

Se refiere a:

Descripción	2010	2009
Derechos Fiduciarios	(1) 4.335.922	4.335.922
Gastos de Constitución	-	364
	4.335.922	4.336.286

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



INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Se compone de:

Banco	No de Operación	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Interes	Capital	Parte Corriente	Obligaciones Largo Plazo
Internacional	2267999	29/04/2010	18/04/2012	9,76%	500.000	253.783	90.227
Produbanco	CAR1010082237000	05/06/2010	25/04/2012	9,33%	80.000	43.780	14.343
Produbanco	CAR1010099930000	28/09/2010	09/09/2013	8,95%	1.100.000	341.708	677.445
Saldo al 31 de Diciembre de 2010					1.680.000	639.271	782.015

10. CUENTAS POR PAGAR DERECHOS FIDUCIARIOS

Se compone de:

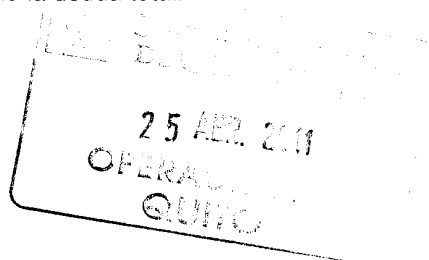
Descripción	2010	2009
Derechos Fiduciarios	903.856	-
Casville	1.077.426	718.907
Dirasensa	134.780	347.863
IMPACSA	-	1.545.047
Ing. Diego Terán	675	6.686
	<u>2.116.737</u>	<u>2.618.503</u>

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se compone de:

Descripción	2010	2009
Fideicomiso Recreo Plazo 11.1	-	235.082
Impacsa	84.977	-
Produbanco Leasing	30.526	-
Terán Diego	91.494	1.799
Varias Cuentas por Pagar	6.500	24.872
	<u>213.497</u>	<u>261.753</u>

- 11.1 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 periodo 2009 se abono una parte de la deuda, en el periodo 2010 se canceló la deuda total.



INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

12. INSTITUCIONES PÚBLICAS

Se refiere a:

Detalle	2010	2009
Retenciones en la Fuente	14.803	5.398
Impuesto al Valor Agregado	9.245	5.531
Retención del Impuesto al Valor Agregado	8.331	6.237
IESS por Pagar	236	208
Impuesto a la Renta	104.895	146.014
	<u>137.510</u>	<u>163.388</u>

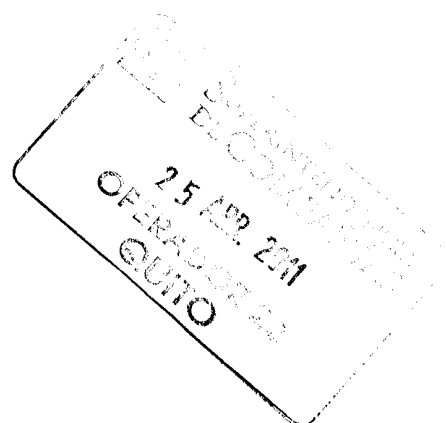
13. BENEFICIOS SOCIALES

Se refiere a:

Detalle	2010	2009
Participación Trabajadores	72.653	103.060
Décimo Tercer Sueldo	84	484
Décimo Cuarto Sueldo	436	436
Vacaciones	524	-
	<u>73.697</u>	<u>103.980</u>

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2010 y 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.



INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

15. 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	2010	2009
Utilidad contable	484.354	687.068
15% participación Trabajadores	72.653	103.060
Mas gastos no deducibles	7.879	50
Base Imponible	<u>419.580</u>	<u>584.058</u>
25% Impuesto a la Renta	<u>104.895</u>	<u>146.014</u>

16. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 8 de 2011) 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.

17. 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.

