



INMOPEVIMAL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

Informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOPEVIMAL S.A.

Hemos auditado el estado de situación financiera que se adjunta de INMOPEVIMAL S.A., al 31 de diciembre del 2012, los correspondientes estados de resultado, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias, por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración

Los estados financieros y las notas explicativas 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 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF).



Párrafos de Énfasis

Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2012 corresponde al primer paquete completo de estados financieros que la compañía ha preparado aplicando normas internacionales de información financiera (NIIF). Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2011 y al 1 de enero de 2011 no auditados bajo NIIF, los que han sido preparados siguiendo los procedimientos de la NIIF : "Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera". Los efectos de la primera adopción de NIIF al 1 de enero de 2011 y del restablecimiento de las cifras de los estados financieros del año terminado al 31 de diciembre de 2011 se muestran en la nota 4.

Quito - Ecuador, Abril 8 de 2013

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

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

Activos	Nota	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Activos, Corriente				
Activos Corrientes en Operación				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	6	37.067	10.820	4.598
Inversiones corrientes	7	346.059	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto				
Comerciales	8	12.587	230.148	28.442
Otras cuentas por cobrar	9	2.019.092	1.355.366	441.416
Impuestos por recuperar	10	190.376	196.835	256.308
Gastos pagados por anticipado		23.881	12.988	8.534
Total Activos Corrientes		2.629.102	1.806.156	739.289
Activos, No Corrientes				
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	11	1.508.185	207.068	136.619
Cuentas por cobrar largo plazo		-	-	585.521
Otros activos no corrientes	12	4.335.922	4.335.922	4.335.922
Total Activos, No Corrientes		5.844.117	4.542.990	5.058.062
Activos, Total		8.473.219	6.349.145	5.797.351


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


CPA Eduardo Yanez Y.
Contador
Matrícula 14-189

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Patrimonio Neto y Pasivos				
Pasivos, Corrientes				
Sobregiro Bancario	13	242.849	1.231.984	9.417
Obligaciones bancarias	14	158.983	272.853	639.271
Cuentas por pagar	15	3.466.523	349.590	80.458
Otras cuentas por pagar	16	51.231	54.821	213.497
Pasivo por impuestos	17	31.995	147.757	32.379
Impuesto a la renta	18	94.562	110.080	104.895
Beneficios empleados				73.934
Total Pasivos Corrientes		4.036.143	2.166.855	1.153.851
Pasivos, Largo Plazo				
Cuentas por pagar largo plazo	19	1.307.334	1.307.334	2.116.737
Obligaciones bancarias	13	488.356	669.970	782.015
Total Pasivos Corrientes		1.805.690	1.977.304	2.898.752
Pasivos, Total		5.841.833	4.144.159	4.052.603
Patrimonio Neto				
Capital social	20	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Reservas				
Reserva Legal	21	120.502	74.480	43.799
Resultados acumulados				
Resultados Acumulados	22	1.084.474	670.278	394.153
Utilidad del ejercicio		426.410	450.218	305.896
Total Patrimonio		2.631.386	2.204.976	1.744.758
Total Pasivos y Patrimonio		8.473.219	6.349.145	5.797.361


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador
Matricula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Resultados Integrales

(Expresado en dólares americanos)
 Años terminados en

	NOTAS	2012	2011
Ingresos de actividades ordinarias		1 435 889	1 299 589
Gastos Operacionales		(1 059 518)	(798 427)
Utilidad en operación	23	376 271	501 262
Otros ingresos		82 134	106 712
Utilidad o (Pérdida) antes de Impuestos a la Renta	24	458 405	607 974
Impuesto a la renta, estimado CORRIENTE	17	(31 995)	(147 755)
Utilidad neta		426 410	460 218

Utilidad por acción básica

0,43 0,45


 Ing. Gilberto Mantilla
 GERENTE

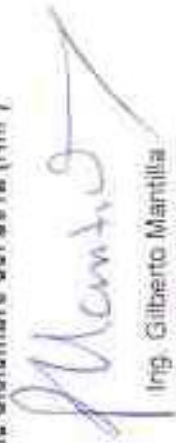

 CPA Eduardo Yáñez Y.
 Contador
 Matricula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Evolución del Patrimonio neto

Al 31 de diciembre 2012 y 2011
(Expresado en dólares americanos)

	Capital	Reservas	Resultados	Utilidad del	Total
		Legal	acumulado	Ejercicio	
Saldo al 1 Enero 2011 (NIIF)	1.000.000	43.799	394.153	306.806	1.744.758
Transferencia a Reserva Legal	-	30.681	-	(30.681)	-
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	276.125	(276.125)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	460.218	460.218
Saldo al 31 diciembre 2011 (NIIF)	1.000.000	74.480	670.278	460.218	2.204.976
Transferencia a Reserva Legal	-	46.022	-	(46.022)	-
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	414.196	(414.196)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	426.410	426.410
Saldo al 31 de diciembre del 2012 (NIIF)	1.000.000	120.502	1.084.474	426.410	2.631.386


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


CPA Eduardo Yáñez Y
Contador
 Matricula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

Flujo originado por actividades de operación	2012	2011
Efectivo provisto por clientes	1.078.307	935.742
Efectivo utilizado en proveedores	(34.347)	(2.876.764)
Efectivo utilizado por empleados	(127.604)	(93.009)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	916.356	(2.034.031)
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado por compra de acciones	(346.059)	-
Efectivo utilizado en compras de activos fijos	(1.339.959)	(87.923)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1.686.028)	(87.923)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en el pago de sobregiro	-	-
Efectivo recibido en préstamos		471.251
Efectivo utilizado en el pago de préstamos	(1.160.750)	-
Efectivo recibido por otros pasivo financieros	1.956.899	-
Efectivo recibido por otros pasivos financieros	-	1.656.925
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	795.949	2.128.176
Variación neta del efectivo en caja y bancos	26.277	6.222
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	10.820	4.598
Saldo final del efectivo en caja y bancos	37.097	10.820


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador
Matricula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOPEVIMAL S.A.**Conciliación**

	2012	2011
Utilidad neta	420.410	460.218

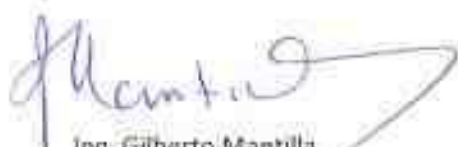
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación

Depreciaciones	38.842	17.473
Participación trabajadores en las utilidades	80.895	107.289
Impuesto a la renta	31.995	147.757

Cambios netos en el capital de trabajo	578.142	732.737
---	----------------	----------------

(Disminución) de cuentas por cobrar	217.549	801.082
Aumento otras cuentas por cobrar	(674.619)	(1.335.668)
(Disminución) de impuestos	6.459	59.472
(Disminución) cuentas por pagar	(113.870)	(2.137.838)
Aumento (Disminución) otras cuentas por pagar	902.695	(153.816)

Efectivo neto provisto por actividades de operación	916.356	(2.034.031)
--	----------------	--------------------



Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE



CPA Eduardo Yáñez Y.
Contador
Matricula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.