

# INTERMOP, COMPAÑÍA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.

Av. Francisco de Orellana- Edificio Las Cámaras – Piso 7 Oficina # 703

Guayaquil, Mayo 13 del 2009

Señores.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Ciudad

De mis consideraciones:

Por medio de la presente estoy remitiendo un ejemplar del Balance Auditado del ejercicio 2008 con número de expediente # 24277

Atentamente,



Sr. Washington Huacón  
Gerente General





**C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto**  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

---

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S. A.**

He examinado el Balance General de **INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S. A.**, al 31 de Diciembre del 2008, el Estado de Resultados, Estado de Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que termino en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoria.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una Auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluye aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de Auditoría que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoría también incluye la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

Como se revela en la Nota 9. La Compañía ha Consolidado sus Estados Financieros con sus Subsidiarias INCOMESA, AGROLAND, CRUZMAR, NANDERTAL y ONCICONSA

En mi opinión los Estados financieros antes mencionado, Presenta Razonablemente la Situación Financiera de la **INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2008, el Resultado de sus Operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



**C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto**  
SC-RNAE No. 038  
RNC No. 9104



Guayaquil, Enero 23 del 2009



**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

|                                | Notas |                           |
|--------------------------------|-------|---------------------------|
| <b>ACTIVO</b>                  |       |                           |
| <b>Corriente</b>               |       |                           |
| Caja y Bancos                  |       | 2.045                     |
| Cuentas por Cobrar             | 2     | 4.990                     |
| <b>Total Activo Corriente</b>  |       | <u>7.035</u>              |
| Inversiones Permanentes        | 3     | 150.108                   |
| Cuentas por Cobrar Largo Plazo | 4     | 1.458.056                 |
| <b>Total Activo</b>            |       | <u>1.615.199</u><br>===== |



**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

|                                  | Notas |                           |
|----------------------------------|-------|---------------------------|
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>       |       |                           |
| <b>Corriente</b>                 |       |                           |
| Cuentas por Pagar                | 5     | 17.064                    |
| <b>Total Pasivo Corriente</b>    |       | <u>17.064</u>             |
| Largo Plazo                      |       | 1.570.166                 |
| <b>Total Pasivo</b>              |       | <u>1.587.230</u>          |
| <b>Patrimonio</b>                |       |                           |
| Capital Social                   | 6     | 62.581                    |
| Reserva legal                    |       | 3.751                     |
| Reserva de Capital               |       | 314.580                   |
| Resultados Acumulados            |       | -347.093                  |
| Perdida del Ejercicio            |       | -5.850                    |
| <b>Total Patrimonio</b>          |       | <u>27.969</u>             |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b> |       | <u>1.615.199</u><br>===== |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros



**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

**EGRESOS**

**GASTOS**

Administrativos

-5.850

**Total Gastos**

-5.850

**Perdida del Ejercicio**

5.850

=====



**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

**Capital Social**

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Saldo al Inicio y Final del Año | 62.581 |
|                                 | =====  |

**Reserva Legal**

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Saldo al Inicio y Final del Año | 3.751 |
|                                 | ===== |

**Reserva de Capital**

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Saldo al Inicio y Final del Año | 314.580 |
|                                 | =====   |

**Resultados Acumulados**

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Resultados Años Anteriores | -347.093 |
| Perdida del Ejercicio      | -5.850   |
|                            | -----    |

|       |          |
|-------|----------|
| Total | -352.943 |
|       | =====    |

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Total Patrimonio de los Accionistas | 27.969 |
|                                     | =====  |



**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Perdida del Ejercicio                 | -5.850            |
| Ajuste para Conciliar la Perdida Neta |                   |
| (Aumento) Disminución en:             |                   |
| Cuentas por Cobrar Corto Plazo        | 1.454.270         |
| Cuentas por Cobrar Largo Plazo        | -1.458.056        |
| Aumento (Disminución) en:             |                   |
| Cuentas por Pagar                     | -1.226.814        |
| <b>Total Ajustes</b>                  | <b>-1.230.600</b> |
| Efectivo Provisto para Operaciones    | -1.236.450        |
| Incremento Deuda Largo Plazo          | 1.236.889         |
| <b>Incremento Neto del Efectivo</b>   | <b>439</b>        |
| Efectivo al Inicio del Año            | 1.606             |
| <b>Efectivo al Final del Año</b>      | <b>2.045</b>      |
|                                       | =====             |



**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD**

**INTERMOP, COMPAÑIA DE INTERMEDIACION INMOBILIARIA S.A.,** es una empresa cuya principal actividad es el corretaje de bienes inmobiliarios así como la compra y venta de bienes raíces. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

**a) Base de presentación de los Estados Financieros**

Los estados financieros adjuntos hasta el 31 de Diciembre del 2008 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

**b) Inversiones a Largo Plazo**

Inversiones en acciones se registran a su valor de adquisición, de acuerdo al método del costo.



(Expresado en Dólares)

**2. CUENTAS POR COBRAR**

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Cientes                          | 43.123       |
| (-) Provisión para Cuentas Malas | -38.133      |
|                                  | -----        |
| <b>Total</b>                     | <b>4.990</b> |
|                                  | =====        |

|                              |            |               |            |
|------------------------------|------------|---------------|------------|
| Provisión para Cuentas Malas | SALDO AL   | Incremento    | SALDO AL   |
|                              | 31/12/2007 | (Disminución) | 31/12/2008 |
|                              | 38.133     | 0             | 38.133     |

**3. INVERSIONES A LARGO PLAZO**

| COMPAÑÍA     | TIPO     | %   | Valor Nominal | Premio  | Total          |
|--------------|----------|-----|---------------|---------|----------------|
| INCOMESA     | Acciones | 100 | 31.560        | 0       | 31.560         |
| CRUZMAR      | Acciones | 100 | 200           | 114.733 | 114.933        |
| Otras        |          |     |               |         | 3.615          |
|              |          |     |               |         | -----          |
| <b>Total</b> |          |     |               |         | <b>150.108</b> |
|              |          |     |               |         | =====          |

**4. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO**

|              |            |                  |
|--------------|------------|------------------|
| Relacionadas | Ver Nota 9 | 475.514          |
| CORTURIS     |            | 982.542          |
|              |            | -----            |
| <b>Total</b> |            | <b>1.458.056</b> |
|              |            | =====            |

Las Relacionadas se manejan bajo el sistema de cuenta corriente y no generan rendimiento

**5. CUENTAS POR PAGAR**

|              |               |
|--------------|---------------|
| Proveedores  | 8.222         |
| Impuestos    | 8.842         |
|              | -----         |
| <b>Total</b> | <b>17.064</b> |
|              | =====         |

**6. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2008, el Capital Social es de 62.581 Acciones Ordinarias.

**7. IMPUESTO A LA RENTA**

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2008.

**8.. ACCIONISTAS**

No revela movimiento neto con Accionistas



(Expresado en Dólares)

#### 9. RELACIONADAS

Movimiento neto revelado en las Notas 2 . La compañía ha consolidado sus Estados Financieros con sus Subsidiarias, Incomesa, Agroland, Cruzmar, Nandertal y Onciconsa.

| Cuentas por Cobrar | Saldo 31/12/2007 | Movimiento | Saldo 31/12/2008 |
|--------------------|------------------|------------|------------------|
| INCOMESA           | 72.643           | 0          | 72.643           |
| CRUZMAR            | 34.853           | 0          | 34.853           |
| AGROLAND           | 348.318          | 3.786      | 352.104          |
| Otras              | 15.914           | 0          | 15.914           |
| Total              | 471.728          | 3.786      | 475.514          |
|                    | =====            | =====      | =====            |

#### 10. CUENTAS A COBRAR, PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

#### 11. PROVISIONES IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES JUBILACIÓN PATRONAL

No hay incrementos significativos en impuestos, beneficios sociales y Jubilación Patronal.

#### 12. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

La compañía mantiene los siguientes Pasivos Contingentes:

- a) Operación vencida con el Banco Continental Overseas, por US\$ 254.184.00  
Correspondiente a Cartera de clientes y compañías relacionadas vencida en años anteriores.

- b) Operación vencida con el banco Continental S. A. por US\$ 156.006.00  
Correspondiente a cartera vencida entregada a compañías relacionadas.  
El Banco del Pacifico actual acreedor de la compañía por la cartera vencida a favor del Banco Continental S. A. y Banco Continental Overseas, tiene planteado Juicios de Coactivas contra la compañía por US\$ 135.997.00 y por el monto de US\$ 196.458.00 contra Agroland, compañía relacionada que suscribió un pagare a favor de la Compañía, el mismo que fue vendido a su vez al Banco Continental Overseas.  
Estas operaciones forman parte de los contingentes registrados por la compañía.  
De acuerdo a lo indicado por los Abogados, en el caso del juicio de Agroland el mismo se encuentra suspendido, no habiéndose presentado demanda de excepciones, y en el caso de la compañía, las excepciones se han planteado, pero el proceso no avanza por un acuerdo entre las partes en litigio. Estos juicios se esperan solucionarse en base a un acuerdo global o vía consolidación, con el Juicio de Compensación de Acreencias que siguen los anteriores accionistas en los tribunales.

#### 13. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existen acontecimientos relevantes a la fecha de la emisión del informe

#### 14. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen Control Interno.