

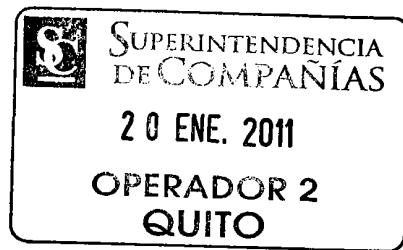
LC-7-121

**INMOTRECE S.A.**

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre  
de 2002 y ~~2001~~

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta de accionistas de:  
**INMOTRECE S.A.**

Quito – Ecuador, noviembre 30 de 2010

### *Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOTRECE S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2002 y de los estados conexos de resultados, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2001, no han sido auditados, por lo que no emitimos una opinión sobre los mismos, y son presentados únicamente por propósitos comparativos, en cumplimiento con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.1.

### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de la Compañía INMOTRECE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

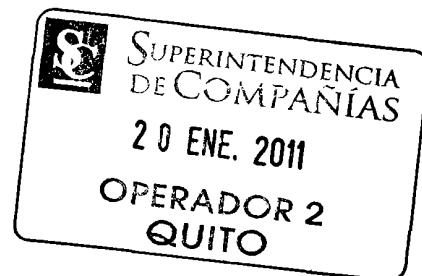
*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOTRECE S.A. al 31 de diciembre de 2002, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**ASSURANCE & SERVICES**  
AUDITORES INDEPENDIENTES  
R.N.A.E 00603

  
Edison Páez P.

Representante Legal



**INMOTRECE S.A.**  
**Balances Generales**  
**Al 31 de diciembre de 2002 y 2001**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

	<u><b>Al 31 de Diciembre de</b></u>	
	<u><b>2002</b></u>	<u><b>2001</b></u>
<b>Activos</b>		
Activos no circulantes		
Propiedad y equipo, neto de depreciación acumulada de US\$ 8,003 en el 2002 y US\$ 7,302 en el 2001 (Nota 4)	US\$ 6,217	6,918
Inversiones a largo plazo (Nota 5)	1,824,232	0
Otros activos	<u>5,032</u>	<u>4,327</u>
Total Activos	<u>US\$ 1,835,481</u>	<u>11,245</u>

**INMOTRECE S.A.**  
**Balances Generales**  
**Al 31 de diciembre de 2002 y 2001**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</b>		
Pasivos circulantes		
Cuentas por pagar	US\$ 81	57
Pasivos a largo plazo		
Prestamos accionistas locales (Nota 3)	<u>1,210</u>	<u>1,231</u>
Total Pasivos	<u>1,291</u>	<u>1,288</u>
<b>Patrimonio de los Accionistas</b>		
Capital - acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, 800 suscritas y pagadas (Nota 6)	800	800
Reserva de capital	9,157	9,157
Resultados acumulados	<u>1,824,232</u>	<u>0</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u>1,834,189</u>	<u>9,957</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u>1,835,481</u>	<u>11,245</u>

**INMOTRECE S.A.**  
**Estados de Pérdidas y Ganancias**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2002 y 2001**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

	<u>Años terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ingresos operativos		
Ingresos operacionales	US\$ <u>1,824,232</u>	<u>0</u>
Gastos :		
Gastos administrativos	<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad de operaciones	<u>1,824,232</u>	<u>0</u>
Otros ingresos/egresos		
Gastos no operacionales	<u>0</u>	<u>0</u>
(Pérdida) / Utilidad del ejercicio	US\$ <u><u>1,824,232</u></u>	<u><u>0</u></u>

INMOTRECE S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por los años terminados 31 de diciembre de 2002 y 2001

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital acciones	Reservas	Valuación activos	Resultados acumulados	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31/12/2000</b>	<b>200</b>	<b>9,157</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9,357</b>
Aumento de capital	600	0	0	0	600
<b>Saldo al 31/12/2001</b>	<b>800</b>	<b>9,157</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9,957</b>
Utilidad del ejercicio	0	0	0	1,824,232	1,824,232
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>800</b>	<b>9,157</b>	<b>0</b>	<b>1,824,232</b>	<b>1,834,189</b>

**INMOTRECE S.A.**

**Estados de Flujos de Efectivo**

**Años terminados el 31 de diciembre de 2002 y 2001**

**(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

	<u>Años terminados el</u>	<u>31 de diciembre de</u>
	<u>2002</u>	<u>2001</u>

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación

(Pérdida) / utilidad neta del ejercicio	US\$	1,824,232	0
Ajustes:			
Actualización de Inv. a valor patrimonial proporcional		-1,824,232	0
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>			
Otros activos		-3	-594
Cuentas por pagar		24	-42
Préstamos de accionistas		<u>-21</u>	<u>37</u>
Efectivo neto en actividades de operación		<u>-0</u>	<u>-600</u>

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento

Aportes de capital		<u>0</u>	<u>600</u>
Efectivo neto en actividades de financiamiento		<u>0</u>	<u>600</u>
Cambio neto del efectivo y equivalentes de efectivo		-0	0
Efectivo y equivalentes al inicio del año		0	0
Efectivo y equivalentes al final del año	US\$	<u><u>-0</u></u>	<u><u>0</u></u>

**INMOTRECE S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2002 y 2001**

**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**(1) Constitución y objeto**

INMOTRECE S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 28 de agosto de 1991 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de septiembre de 1991.

El objeto social de la Compañía es la compra – venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles. Además puede realizar toda clase de actas y contratos civiles y/o mercantiles permitidas por la ley.

**(2) Principales políticas contables**

**Base de Presentación.-**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Las NEC's emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) 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. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC's, se siguen las políticas o prácticas de contabilidad establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, o en su defecto se recomienda que las NIC's, provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

**Propiedades y equipo.-**

Las propiedades y equipos se presentan netos de la depreciación acumulada y están contabilizados al costo histórico. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por la depreciación de la propiedad se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta utilizando una tasa equivalente al 5% de depreciación para Edificios

**INMOTRECE S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2002 y 2001**

**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-**

Los ingresos se reconocen anualmente por la actualización del valor patrimonial proporcional de las inversiones a largo plazo que mantiene en la Compañía Centros Comerciales del Ecuador S.A., y los gastos se reconocen por el método de causación.

**Provisión para impuesto a la renta.-**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Durante los ejercicios fiscales 2002 y 2001, los ingresos de la Compañía han sido considerados como exentos para determinación de la base gravada del impuesto a la renta.

**Uso de estimaciones**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC's), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**INMOTRECE S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2002 y 2001**

**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas.**

Un resumen de los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2002 y 2001 se indican a continuación:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Cuentas por pagar largo plazo		
Préstamos accionistas	US\$ 1,210	1,231

**(4) Propiedades y equipos**

Al 31 de diciembre de 2002 y 2001, la composición de propiedades y equipos es como se muestra a continuación:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Terreno	200	200
Edificios	<u>14,021</u>	<u>14,021</u>
Propiedad y planta	14,220	14,220
Depreciación acumulada	<u>(8,003)</u>	<u>(7,302)</u>
<b>Propiedades, netos de depreciación acumulada</b>	<b><u>6,217</u></b>	<b><u>6,918</u></b>

**INMOTRECE S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2002 y 2001**

**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

El movimiento de propiedad y planta, se resume a continuación:

	<b>Saldo</b> <b>31/12/2000</b>	<b>Saldo</b> <b>31/12/2001</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo</b> <b>31/12/2002</b>
Terrenos	200	200		200
Edificios	14,021	-	14,021	14,021
<b>Propiedades y equipo</b>	<b>14,220</b>	<b>14,220</b>		<b>14,220</b>
Depr.Acum.Edificios	6,601	701	7,302	701
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>6,601</b>	<b>7,302</b>		<b>8,003</b>
<b>Propiedades y equipo neto de depreciación acumulada</b>	<b>7,619</b>	<b>6,918</b>		<b>6,217</b>

**(5) Inversiones a largo plazo**

El saldo se compone por las acciones adquiridas a la Compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A. Inmotrece S.A. posee el 23.96% de las acciones de la Compañía mencionada anteriormente, el valor de las acciones al 31 de diciembre de 2002 y 2001 asciende a US\$ 1,824.232 y 0 respectivamente.

El saldo de inversiones a largo plazo se encuentra registrado al valor patrimonial proporcional.

**(6) Patrimonio de los accionistas**

**Capital**

INMOTRECE S.A., se constituyó en la ciudad de Quito en agosto de 1991 como una sociedad anónima, al 31 de diciembre de 2002 y 2001 el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

**INMOTRECE S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2002 y 2001**

**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**Reserva Legal**

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

**(7) Impuesto a la renta**

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2002 y 2001, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	US\$ 1,824,232	-
Ingresos exentos	<u>(1,824,232)</u>	<u>-</u>
Base gravada del impuesto a la renta	US\$ <u>-</u>	<u>-</u>

**(8) Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2002 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.