

EXP #  
49000

# **Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2010 e Informe de  
los Auditores Independientes*



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de  
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~los estándares internacionales de auditoría~~ las normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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 nuestra opinión de auditoría.



## Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

## Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

- Tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, se iniciará el proceso de fusión por absorción de la compañía relacionada Boyar S.A., propietaria de un terreno e instalaciones ubicadas en la Provincia del Guayas, y cuyo total de activos al 31 de diciembre del 2010 asciende a US\$2.9 millones.
- Tal como se explica con más detalle en la Nota 18 a los estados financieros adjuntos, en Octubre del 2010, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución SC.IJ.G.10.0036 declaró la intervención de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.. La mencionada intervención durará por tiempo indefinido.

*Deloitte & Touche*

Quito, Marzo 25, 2011  
Registro No. 019

*Jorge Brito*

Jorge Brito  
Licencia No. 21540



**INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2010</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2009</u></b>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	3	110,968	601,599
Inversiones temporales	4	1,297,019	2,442,656
Cuentas por cobrar comerciales	5	1,746,423	62,026
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>120,131</u>	<u>507,341</u>
Total activos corrientes		<u>3,274,541</u>	<u>3,613,622</u>
CUENTA POR COBRAR A LARGO PLAZO	6	<u>2,939,298</u>	<u>2,885,258</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	7, 16		
Terreno		87,124	87,124
Edificio y mejoras		15,603,326	15,354,974
Maquinarias		2,273,070	2,273,070
Muebles y enseres		314,969	196,762
Vehículos		106,715	106,715
Equipo de radiocomunicación		71,537	71,537
Equipos de computación		19,287	19,287
Otros		<u>89,983</u>	<u>48,220</u>
Total		18,566,011	18,157,689
Menos depreciación acumulada		<u>7,568,593</u>	<u>6,530,142</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>10,997,418</u>	<u>11,627,547</u>
OTROS ACTIVOS	8	<u>392,704</u>	<u>17,005</u>
TOTAL		<u>17,603,961</u>	<u>18,143,432</u>

Ver notas a los estados financieros

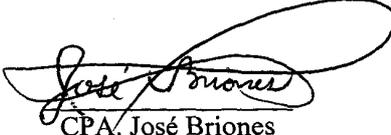
  
Atd. Michel Deller Klein  
Gerente General

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2010</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2009</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones por pagar a bancos	12	1,000,000	1,000,000
Cuentas por pagar	9	827,832	126,524
Impuesto a la renta	10	223,494	410,638
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	11	<u>438,398</u>	<u>146,960</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,489,724</u>	<u>1,684,122</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	12	<u>10,500,000</u>	<u>11,500,000</u>
INGRESOS DIFERIDOS	13	<u>506,047</u>	<u>526,041</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	14	3,230,000	8,000
Aporte para futuras capitalizaciones		-	456,250
Reserva de capital		860	2,317,116
Reserva legal		121,444	4,000
Utilidades retenidas		<u>755,886</u>	<u>1,647,903</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>4,108,190</u>	<u>4,433,269</u>
TOTAL		<u>17,603,961</u>	<u>18,143,432</u>

---

  
CPA. José Briones  
Contador General

**INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

---

	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (en U.S. dólares)	<u>2009</u>
INGRESOS OPERACIONALES	13, 15	4,249,199	4,641,836
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS		<u>2,339,798</u>	<u>2,321,534</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>1,909,401</u>	<u>2,320,302</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Intereses pagados		540,909	786,424
Ingresos financieros		(7,884)	(6,197)
Otros gastos (ingresos), neto		<u>201,936</u>	<u>(68,972)</u>
Total		<u>734,961</u>	<u>711,255</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>1,174,440</u>	<u>1,609,047</u>
MENOS:			
Impuesto a la renta	10	<u>301,110</u>	<u>410,638</u>
UTILIDAD NETA		<u>873,330</u>	<u>1,198,409</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Ara. Michel Deller Klein  
Gerente General

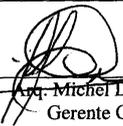
  
CPA. José Briones  
Contador General

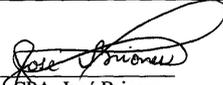
**INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Nota</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008		8,000	456,250	4,000	2,317,116	1,067,892	3,853,258
Utilidad neta						1,198,409	1,198,409
Apropiación							
Dividendos pagados						(618,398)	(618,398)
Saldos al 31 de diciembre del 2009		8,000	456,250	4,000	2,317,116	1,647,903	4,433,269
Utilidad neta						873,330	873,330
Capitalización	14	3,222,000	(456,250)		(2,316,256)	(449,494)	
Apropiación				117,444		(117,444)	
Dividendos pagados						(1,198,409)	(1,198,409)
Saldos al 31 de diciembre del 2010		<u>3,230,000</u>	<u>-</u>	<u>121,444</u>	<u>860</u>	<u>755,886</u>	<u>4,108,190</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Apq. Michel Deller Klein  
Gerente General

  
CPA. José Briones  
Contador General

**INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

---

	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
	(en U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	2,564,802	4,797,265
Pagado a proveedores	(201,480)	(1,327,655)
Intereses pagados	(555,769)	(786,424)
Intereses ganados	7,884	6,197
Impuesto a la renta	(488,254)	(300,997)
Otros ingresos, neto	<u>98,065</u>	<u>68,972</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,425,248</u>	<u>2,457,358</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades y equipo	(408,322)	(10,500)
Incremento de otros activos	(400,745)	(7,206)
Incremento de inversiones temporales	1,145,637	(886,069)
Incremento de cuentas por cobrar a compañía relacionada	<u>(54,040)</u>	<u>(94,906)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>282,530</u>	<u>(998,681)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones por pagar a bancos	(1,000,000)	(1,000,000)
Distribución de dividendos	<u>(1,198,409)</u>	<u>(618,398)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2,198,409)</u>	<u>(1,618,398)</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Disminución neta durante el año	(490,631)	(159,721)
Saldos al comienzo del año	<u>601,599</u>	<u>761,320</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u><u>110,968</u></u>	<u><u>601,599</u></u>

(Continúa...)

**INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

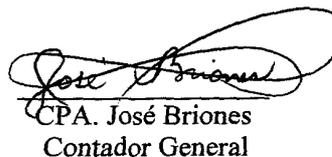
---

	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
	(en U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	873,330	1,198,409
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación y amortización	1,063,496	1,040,611
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(1,684,397)	(22,196)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	387,211	356,886
Cuentas por pagar	701,308	(262,344)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	291,439	(141,274)
Ingresos diferidos	(19,994)	177,625
Impuesto a la renta	<u>(187,145)</u>	<u>109,641</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 <u>1,425,248</u>	 <u>2,457,358</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Arq. Michel Deller Klein  
Gerente General

  
CPA. José Briones  
Contador General

## **INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

---

#### **1. OPERACIONES**

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. está constituida en el Ecuador desde el 16 de mayo de 1995 y su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler, explotación de bienes muebles. Para el cumplimiento de éste objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquier sea su naturaleza permitidos o no prohibidos por las leyes ecuatorianas. Actualmente, el único centro comercial que la Compañía ha construido es el centro comercial San Marino Shopping.

De acuerdo a declaraciones de la administración de la Compañía, durante el año 2011, se inició el proceso de fusión por absorción de la compañía relacionada Boyar S.A., propietaria de un terreno e instalaciones ubicadas en la Provincia del Guayas, y cuyo total de activos al 31 de diciembre del 2010 asciende a US\$2.9 millones.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Caja y Bancos** - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

**Valuación de Inversiones Temporales** - Al menor valor entre el costo y valor de mercado. El valor de mercado es determinado en base al portafolio de las inversiones.

**Valuación de Propiedades y Equipo** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio, 10 para muebles y enseres, 3 para equipos de computación y 5 para vehículos. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

**Otros Activos** - Corresponden principalmente a costos por adecuaciones y mejoras al centro comercial San Marino Shopping, los cuales son registrados a su costo de adquisición y amortizados durante un periodo de hasta de 5 años.

**Ingresos Operacionales** - Corresponden a la facturación realizada a los locales comerciales por conceptos de valor inicial de concesión (VIC) de acuerdo a los términos establecidos en cada contrato de concesión. Los ingresos por VIC son reconocidos inicialmente como un ingreso diferido al momento de su cobro, y posteriormente amortizados en función al tiempo de vigencia del contrato. Adicionalmente, incluyen la facturación realizada por concepto de regalías a una compañía relacionada (Ver Nota 17).

**Provisión para Impuesto a la Renta** - Está constituida de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 25% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

**Provisión para Participación a Trabajadores** - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, la Compañía no registra provisión para el 15% de participación laboral.

### 3. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Caja general	17,850	200
Depósitos en cuentas corrientes locales	93,098	249,950
Depósitos en cuentas corrientes del exterior	<u>20</u>	<u>351,449</u>
Total	<u>110,968</u>	<u>601,599</u>

### 4. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, constituyen depósitos en fondos de inversión en un banco del exterior, los cuales se encuentran registrados a su correspondiente valor de mercado.

### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2010, incluye principalmente US\$1,711,382 por cobrar a DK Management Services S.A. por concepto de regalías y otros gastos menores como servicios básicos, etc. (Ver Notas 15 y 17).

### 6. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, incluye principalmente US\$2,924,298 y US\$2,885,258 respectivamente, por concepto de préstamo otorgado a favor de la compañía relacionada Boyar S.A., el cual no tiene plazo de vencimiento definido y no genera intereses.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	11,627,547	12,657,658
Adquisiciones	408,322	10,500
Depreciación	<u>(1,038,451)</u>	<u>(1,040,611)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>10,997,418</u>	<u>11,627,547</u>

La Compañía ha otorgado una hipoteca abierta sobre el terreno ubicado en la Av. Francisco de Orellana y Av. Carlos Luis Plaza Dañín, sobre el cual se encuentra construido el centro comercial San Marino Shopping, para garantizar la obligación bancaria a corto y largo plazo. (Ver Notas 12 y 16).

## 8. OTROS ACTIVOS

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Cargos diferidos	445,464	44,720
Otros	799	799
Amortización	<u>(53,559)</u>	<u>(28,514)</u>
Total	<u>392,704</u>	<u>17,005</u>

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010, incluye principalmente US\$694,127 por pagar a DK Management Services S.A. por concepto de mejoras al Centro comercial San Marino Shopping y adiciones de otros activos.

## 10. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2010, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	1,174,440	1,609,047
Gastos no deducibles	<u>30,000</u>	<u>33,505</u>
Utilidad gravable	<u>1,204,440</u>	<u>1,642,552</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>301,110</u>	<u>410,638</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	410,638	300,997
Provisión del año	301,110	410,638
Pagos y retenciones en la fuente efectuados	<u>(488,254)</u>	<u>(300,997)</u>
Saldos al fin del año	<u>223,494</u>	<u>410,638</u>

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2006 al 2010.

**Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

## 11. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Cuentas por pagar a compañía relacionada	300,000	-
Intereses por pagar	130,487	145,347
Beneficios sociales	<u>7,911</u>	<u>1,613</u>
Total	<u>438,398</u>	<u>146,960</u>

**Cuentas por Pagar a Compañía Relacionada** - Corresponde al préstamo otorgado por DK Management Services S.A. para cubrir la indemnización a favor de la Compañía Forlano S.A. (Concesionario del Centro Comerical San Marino Shopping) por la terminación unilateral del contrato de concesión efectuado en octubre del 2009, el cual tenía un plazo de vencimiento hasta enero del 2011 (Ver Nota 18).

## 12. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos con banco del exterior con vencimientos hasta septiembre del 2012 y una tasa de interés nominal anual que fluctúa entre el 4% más un spread variable	11,500,000	12,500,000
Vencimientos corrientes	<u>(1,000,000)</u>	<u>(1,000,000)</u>
Total obligaciones a largo plazo	<u>10,500,000</u>	<u>11,500,000</u>

Los vencimientos futuros de obligaciones a largo plazo son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
2011		1,000,000
2012	<u>10,500,000</u>	<u>10,500,000</u>
Total	<u>10,500,000</u>	<u>11,500,000</u>

## 13. INGRESOS DIFERIDOS

Incluye la facturación realizada a los locales comerciales de acuerdo a los contratos de concesión por valor inicial de concesión (VIC) en los cuales se estipula los importes a pagar de acuerdo al tipo de negociación y el número de cuotas. El VIC es establecido en base a la superficie del local. Los importes por valor inicial de concesión se cancela en cuotas mensuales sucesivas y los importes por valor mensual de concesión se cancela durante la vigencia del contrato.

El movimiento de los ingresos diferidos fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	526,041	348,416
Adiciones	200,868	345,098
Apropiaciones (1)	<u>(220,862)</u>	<u>(167,473)</u>
Saldos al fin del año	<u>506,047</u>	<u>526,041</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponden a las apropiaciones del año del Valor Inicial de Concesión (VIC), los cuales se reconocen en resultados, de acuerdo al plazo de vigencia del contrato de concesión respectivo.

## 14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 323,000 acciones de US\$10 valor nominal unitario (800 acciones de US\$10 valor nominal unitario en el 2009).

La Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada en febrero 7 del 2008, resolvió aumentar el capital social de la Compañía en US\$3.2 millones mediante capitalización de utilidades retenidas, reserva de capital y aportes para futuras capitalizaciones por US\$450 mil, US\$2.3 millones y US\$456 mil, respectivamente. La escritura pública rectificadora en marzo 17 del 2010, ratifica el referido aumento que fue inscrito en el registro mercantil el 6 de julio del 2010.

Aportes para Futuras Capitalizaciones - Corresponden a aportes en efectivo recibidos por parte de los accionistas de la Compañía.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 15. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2010 y 2009, se desglosan como sigue:

	Local	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	... (U.S. dólares) ...	
Compras de activos fijos y otros activos	<u>649,097</u>	<u>-</u>
Honorarios pagados por administración	<u>-</u>	<u>87,305</u>
Regalías (Nota 17)	<u>3,480,755</u>	<u>3,050,000</u>

## 16. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre del 2010, existe la siguiente garantía por obligaciones propias:

<u>Activos en Garantía</u>	<u>Valor</u> (U.S. dólares)	<u>Pasivos Garantizados</u>
Terreno y edificio	Abierta	Obligaciones por pagar a bancos

## **17. COMPROMISOS**

Contratos de Explotación Comercial - Con fecha 1 de abril del 2008, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial del centro comercial San Marino Shopping, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alcuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor por concepto de regalías correspondientes al 10% de los valores mensuales de concesión. El referido contrato establece que los derechos derivados del mismo deberán ejercerse a partir del 2 de enero del 2008, y con una vigencia de 3 años. En el mes de Enero del 2010, se realizó un adendum al referido contrato en el que se establece un valor fijo por concepto de regalías para el año 2010 de US\$3,5 millones, (US\$3 millones en el año 2009)

## **18. CONTINGENCIAS**

Con fecha 30 de octubre del 2009, la Compañía Forlano S.A. (ex concesionario del Centro Comerical San Marino Shopping) presentó una queja ante la Defensoría del Pueblo en contra de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. por la terminación unilateral del contrato de concesión, el cual tenía un plazo de vencimiento hasta 31 de julio del 2008, en razón de esta circunstancia, mediante Resolución No. 008-DDP-2010 del 22 de marzo de 2010, la Defensoría del Pueblo emitió una resolución a favor de la Compañía Forlano S.A. e instó a la Superintendencia de Compañías para que intervenga en las actividades societarias de la Compañía.

En Octubre del 2010, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución SC.IJ.G.10.0036 declaró la intervención de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., debido a la demanda presentada por la Compañía Forlano S.A para que intervenga en el control de la actividad económica de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. y constate que los contratos de concesión comercial celebrados con sus concesionarios se sujeten al ordenamiento jurídico constitucional y legal generando un trato equitativo y justo, por lo cual la Superintendencia de Compañías del Ecuador designó un interventor con funciones y atribuciones dentro de la Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. Esta intervención durará por tiempo indefinido. En diciembre del 2010, la Compañía de acuerdo a negociaciones internas con el concesionario acordó indemnizar US\$300 mil por daños y perjuicios, incluyendo cualquier eventual daño moral.

## **19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 25 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.