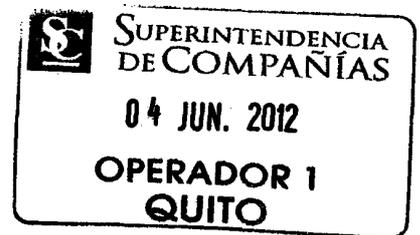


INMOPLANOS S.A.

Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2011



INMOPLANOS S.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	1 - 2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 10



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta Directiva de:

INMOPLANOS S.A.**Informe sobre los estados financieros**

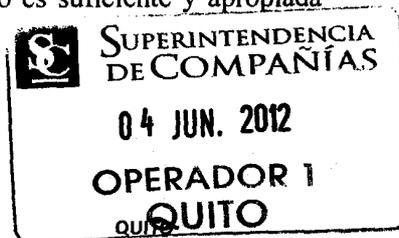
Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOPLANOS S.A.**, que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2011 y el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

**GUAYAQUIL**

Av. Nueve de Octubre No. 100 y Malecón
Ed. La Previsora • Piso 23 Of. 05
Telfs.: 2560055 / 2565993 • Fax: 2565433
Casilla: 09-01-11666
e-mail: info@aureacpas.com

AUREA & CO., CPAS

Firma de responsabilidad limitada
miembro de  International Ltd.

www.aureacpas.com

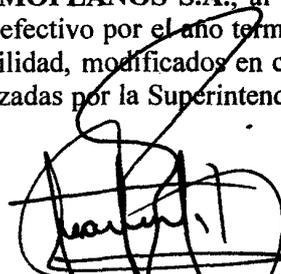
Av. 10 de Agosto N21-182 y San Gregorio
Edificio Santa Rosa, Piso 5 Ofic. 501
Telfs.: 2549311 / 2544 007 • Fax: 2543 536
Casilla: 17-12-892
e-mail: salvadoraurea@punto.net.ec

Opinión

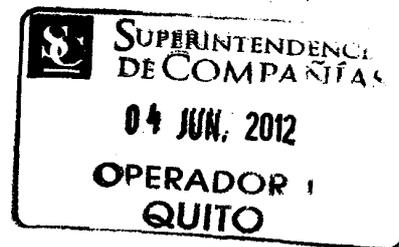
En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOPLANOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Aurea & Co., CPA'S

SC-RNAE-029
Mayo 20, 2012



Ldo. Juan B. Puente V.
Registro 20.103



INMOPLANOS S.A.
BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2011
 (Expresado en dólares americanos)

ACTIVO	<u>Nota</u>	
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y equivalentes de caja		2.003
Cuentas por Cobrar		37
Gastos pagados por anticipado		<u>182</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		2.222
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedad, planta y equipo - neto	4	<u>2.552.732</u>
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>		<u>2.554.954</u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Proveedores de servicios		10.102
Socios y Terceros		2.241
Cuentas por pagar relacionadas		34
Impuestos por pagar		<u>33</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		<u>12.410</u>
TOTAL DEL PASIVO		12.410
PATRIMONIO		
Capital social	5	2.552.732
Perdida del ejercicio		<u>(10.188)</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>2.542.544</u>
<u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u>2.554.954</u>


 Juan Fernando Dalmau Pinto
 GERENTE GENERAL


 Mónica Fernández
 Matrícula: 25557
 CONTADOR GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOPLANOS S.A.**ESTADO DE RESULTADOS**

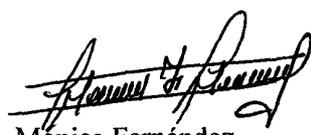
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos)

INGRESOS	
VENTAS NETAS	1.600
GASTOS DE OPERACIÓN	
Generales	<u>11.767</u>
	<u>(11.767)</u>
PERDIDA EN OPERACIÓN	(10.167)
OTROS EGRESOS	<u>(21)</u>
<u>PERDIDA NETA DEL EJERCICIO</u>	<u>(10.188)</u>



Juan Fernando Dalmau Pinto
GERENTE GENERAL



Mónica Fernández
Matrícula: 25557
CONTADOR GENERAL

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

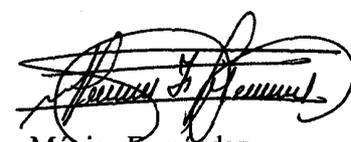
INMOPLANOS S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos)

<u>DESCRIPCION</u>	<u>Capital</u> <u>Social</u>	<u>Resultado del</u> <u>Ejercicio</u>	<u>Total</u> <u>Patrimonio</u>
SALDOS INICIALES	2.552.732	0	2.552.732
Perdida del ejercicio		(10.188)	(10.188)
Diciembre 31, 2011	<u>2.552.732</u>	<u>(10.188)</u>	<u>2.542.544</u>


 Juan Fernando Dalmau Pinto
 GERENTE GENERAL


 Mónica Fernández
 Matrícula: 25557
 CONTADOR GENERAL

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

INMOPLANOS S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

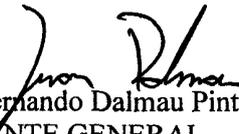
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Perdida neta del ejercicio	(10.188)
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(37)
Pagos anticipados	(182)
Cuentas por pagar	<u>10.117</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(290)

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos De Socios	2.259
Compañías Relacionadas	<u>34</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	2.293
Aumento neto de caja y equivalentes de caja	2.003
Caja y equivalentes de caja al principio del año	<u>0</u>
<u>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO</u>	<u>2.003</u>


 Juan Fernando Dalmau Pinto
 GERENTE GENERAL


 Mónica Fernández
 Matrícula: 25557
 CONTADOR GENERAL

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

INMOPLANOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresadas en dólares americanos)

1. GENERALIDADES

INMOPLANOS S.A., es una sociedad anónima constituida en febrero 25 de 2010 de conformidad con la Ley de Compañías y de acuerdo a regulaciones vigentes. La Compañía tiene como objeto social el negocio inmobiliario en general incluyendo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios e inmuebles. El domicilio legal de la Compañía es en la ciudad de Quito.

2. APLICACIÓN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Según resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicha Superintendencia, es así que para el caso particular de **INMOPLANOS S.A.**, aplica lo señalado en el artículo primero, literal 3:

"Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del ejercicio económico del año 2011."

En consecuencia, hasta el mes de octubre del año 2011 se deberá elaborar un cronograma de implementación de lo dispuesto, el cual deberá contener los siguientes componentes:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país. Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2011, caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios accionistas, proveedores, entidades de control, etc., la comprensión de los ajustes significativos realizados en el Balance General y en el Estado de Resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de noviembre del 2011, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a. **Bases de presentación.-** Las políticas contables de la Compañía fueron preparadas de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales 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.
- b. **Propiedad planta y equipo.-** Este rubro esta constituido por 67 lotes de terreno que fueron aportados por los accionistas como aporte de capital social.

4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, NETO

El detalle de los lotes de terrenos que se incluyen en est rubro es como sigue:

No.	LOTE No.	BLOQUE	VALOR US\$
1	1	1	29.736,00
2	4	1	29.595,00
3	5	1	29.860,00
4	18	1	29.736,00
5	19	1	29.736,00
6	20	1	29.736,00
7	21	1	29.736,00
8	22	1	29.736,00
9	23	1	29.736,00
10	24	1	29.736,00
11	25	1	29.736,00
12	26	1	29.736,00
13	27	1	29.736,00
14	28	1	29.736,00
15	34	1	44.321,00
16	35	1	29.736,00
17	50	1	34.692,00
18	52	1	29.736,00
19	53	1	29.736,00
20	54	1	29.736,00
21	55	1	29.736,00
22	56	1	29.736,00
23	57	1	29.736,00
24	58	1	29.736,00
25	65	1	29.736,00
26	66	1	29.736,00
27	67	1	29.736,00
28	70	1	29.736,00
29	71	1	29.736,00
30	72	1	29.736,00
31	73	1	34.692,00
32	162	1	29.736,00
33	163	1	29.736,00
34	164	1	29.736,00
35	165	1	34.692,00
36	166	1	29.736,00
37	187	1	19.449,00
38	188	1	30.576,00
39	189	1	26.208,00
40	190	1	19.449,00
41	191	1	19.449,00
42	1	2	18.692,00
	Pasan		<u>1.233.755,00</u>

	Vienen		1.233.755,00
43	22	2	19.718,00
44	23	2	19.718,00
45	24	2	19.718,00
46	25	2	19.718,00
47	64	2	39.655,00
48	65	2	25.234,00
49	66	2	25.758,00
50	100	2	29.760,00
51	143	2	25.762,00
52	144	2	25.762,00
53	145	2	25.762,00
54	21	3	25.762,00
55	22	3	25.762,00
56	23	3	25.762,00
57	24	3	25.762,00
58	81	3	51.127,00
59	82	3	51.030,00
60	86	3	48.600,00
61	87	3	48.600,00
62	88	3	48.600,00
63	89	3	48.600,00
64	90	3	60.361,00
65	95	3	30.132,00
66	96	3	25.210,00
67	97	3	25.210,00
68	5	4	48.600,00
69	6	4	48.600,00
70	7	4	48.600,00
71	8	4	48.600,00
72	18	4	29.035,00
73	25	4	21.528,00
74	26	4	21.528,00
75	27	4	21.528,00
76	28	4	21.528,00
77	29	4	21.528,00
78	30	4	32.071,00
79	14	5	35.412,00
80	15	5	35.122,00
81	16	5	34.425,00
82	17	5	31.789,00
	TOTAL		<u>2.552.732,00</u>

5. CAPITAL SOCIAL

El capital social de INMOPLANOS S.A. al 31 de diciembre del 2011 fue de US\$ 2.552.732 divididos en Dos Millones Quinientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Treinta y Dos acciones ordinarias y nominativas de un dólar de valor nominal cada una, numeradas de la cero cero uno a la Dos Millones Quinientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Treinta y Dos, el detalle de los accionistas con su porcentaje de participacion se muestra a continuación:

Accionista	Capital Pagado (USD)	Participación %	Número de Acciones
Dalmau Chiriboga Felipe Cayetano	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Chiriboga Francisco Benjamin	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Chiriboga Martin Javier	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Chiriboga Sebastian Andres	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Pinto Alejandro José	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Pinto Juan Fernando	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Pinto María Lorena	212.728,00	8,33%	212.728,00
Dalmau Rocca Alejandro Augusto (Herede	212.727,00	8,33%	212.727,00
Dalmau Vorbeck Cristina Eliana	212.727,00	8,33%	212.727,00
Dalmau Vorbeck José Antonio	212.727,00	8,33%	212.727,00
Dalmau Vorbeck María Pia	212.727,00	8,33%	212.727,00
Pinto Davila Rosa Mariana de Jesus	212.728,00	8,33%	212.728,00
TOTAL	2.552.732,00	100,00%	2.552.732,00

6. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 20 de mayo del 2012; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros.

