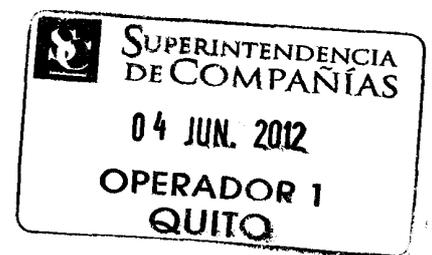


INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

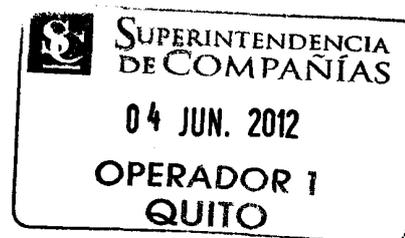
Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2011



INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS 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 socios	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 12



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta Directiva de:
INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

Informe sobre los estados financieros

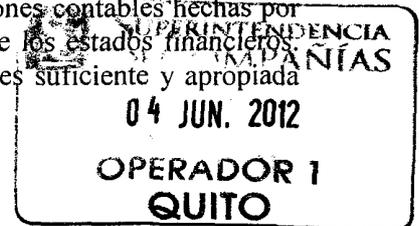
Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2011 y el estado de resultado, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas 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.



Opinión

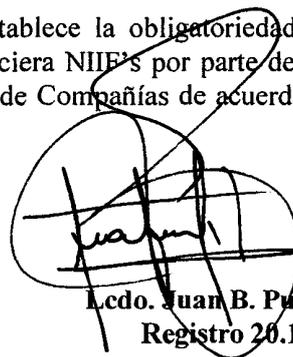
En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa 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.

Énfasis en un tema importante

Como se indica en la nota 2 a los estados financieros se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S por parte de las empresas sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de acuerdo al cronograma de la resolución No. 08.G.DSC.010.

Aurea & Co., CPA'S

SC-RNAE-029
Mayo 15, 2012



Lcdo. Juan B. Puente V.
Registro 26.103



INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS 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	4	85.808
Cuentas por cobrar		34
Gastos pagados por anticipado		<u>338</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		86.180
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades, neto	5	<u>2.082.118</u>
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>		<u>2.168.298</u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Obligaciones Comerciales	6	13.313
Socios y Terceros	7	43.256
Cuentas por pagar relacionadas		21
Gastos acumulados por pagar		<u>1.052</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		<u>57.642</u>
TOTAL DEL PASIVO		57.642
PATRIMONIO		
Capital social	8	2.107.880
Utilidad neta del ejercicio		<u>2.776</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>2.110.656</u>
<u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u>2.168.298</u>


 Juan Fernando Dalmau Pinto
 GERENTE GENERAL


 Mónica Fernández
 Matrícula: 25557
 CONTADORA GENERAL

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

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos)

INGRESOS

Arriendo de terrenos	9.000
Utilidad en venta de activos fijos	<u>14.238</u>
	23.238

GASTOS DE OPERACIÓN

Generales	18.039
Honorarios profesionales	<u>1.500</u>
	(19.539)

UTILIDAD EN OPERACIÓN 3.699

OTROS EGRESOS (25)

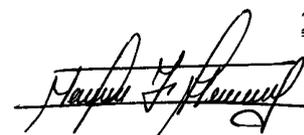
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A
TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA 3.674

PROVISIONES FINALES

Impuesto a la renta	<u>898</u>
SUMAN LAS PROVISIONES FINALES	(898)

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 2.776


Juan Fernando Dalmau Pinto
GERENTE GENERAL


Mónica Fernández
Matrícula: 25557
CONTADOR GENERAL

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

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

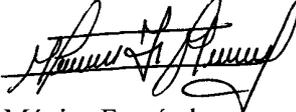
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos)

	<u>CAPITAL</u> <u>SOCIAL</u>	<u>RESULTADO</u> <u>EJERCICIO</u>	<u>TOTAL</u> <u>PATRIMONIO</u>
Enero1, 2011	2.107.880,00	0,00	2.107.880,00
Utilidad neta del ejercicio		2.776,00	2.776,00
Diciembre 31, 2011	<u>2.107.880,00</u>	<u>2.776,00</u>	<u>2.110.656,00</u>


Juan Fernando Dalmau Pinto
GERENTE GENERAL


Mónica Fernández
Matrícula: 25557
CONTADOR GENERAL

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

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad neta del ejercicio	2.776
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar y pagos anticipados	(372)
Cuentas por pagar	<u>14.386</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	16.790

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Prestamos de accionistas	<u>43.256</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	43.256

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Activos fijos - neto	<u>25.762</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>25.762</u>
Aumento neto de caja y equivalentes de caja	85.808
Caja y equivalentes de caja al principio del año	<u>0</u>

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO 85.808


Juan Fernando Dalmau Pinto
GERENTE GENERAL


Mónica Fernández
Matrícula: 25.557
CONTADOR GENERAL

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011
(Expresadas en dólares americanos)

1. GENERALIDADES

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A., es una sociedad anónima constituida en febrero 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 “NIIFs” por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicha Superintendencia, es así que para el caso particular de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, aplica lo señalado en el artículo primero, literal 3:

“Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demas 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 marzo 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. CAJA Y BANCOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	(US\$ dolares)
Caja chica oficina	16
Banco del Pichincha	2.542
Fondo de inversion (A)	<u>83.250</u>
Total	<u>85.808</u>

- (A) Corresponde a un certificado de inversion efectuado en Dineros Club del Ecuador S.A. a una tasa de interes del 6,85%, a 365 dias plazo y con vencimiento en septiembre 14 del 2012.

5. PROPIEDADES, NETO

El detalle de los lotes de terreno que conforman este rubro es como sigue:

<u>No.</u>	<u>LOTE No.</u>	<u>BLOQUE</u>	<u>VALOR US\$</u>
1	36	1	29.736,00
2	37	1	29.736,00
3	38	1	29.736,00
4	39	1	29.736,00
5	42	1	29.736,00
6	43	1	29.736,00
7	62	1	29.736,00
8	63	1	29.594,00
9	64	1	29.736,00
10	78	1	29.736,00
11	79	1	29.736,00
12	80	1	29.736,00
13	81	1	29.736,00
14	82	1	29.736,00
15	83	1	29.736,00
16	84	1	29.736,00
17	85	1	29.736,00
18	148	1	25.488,00
19	150	1	29.736,00
20	151	1	29.736,00
21	152	1	29.736,00
22	153	1	29.736,00
23	154	1	29.736,00
24	155	1	29.736,00
25	199	1	19.449,00
26	200	1	19.449,00
27	201	1	19.449,00
28	202, 203, 204, 205	1	86.610,00
29	16	2	19.718,00
30	17	2	19.718,00
31	18	2	19.718,00
32	19	2	19.718,00
33	20	2	19.718,00
34	21	2	19.718,00
35	56	2	27.812,00
37	11	2	25.762,00
38	12	3	25.762,00
39	13	3	25.762,00
40	54	3	38.688,00
41	75	3	42.962,00
42	76	3	47.626,00
43	77	3	55.987,00
44	78	3	53.752,00
45	109	3	25.210,00
	PASAN		<u>1.341.862,00</u>

<u>No.</u>	<u>LOTE No.</u>	<u>BLOQUE</u>	<u>VALOR US\$</u>
VIENEN			1.341.862,00
46	110	3	25.210,00
47	111	3	52.229,00
48	136	3	48.600,00
49	137	3	48.600,00
50	138	3	48.600,00
51	139	3	48.600,00
52	140	3	48.600,00
53	1	4	51.127,00
54	2	4	48.600,00
55	17	4	35.052,00
56	67	4	21.160,00
57	68	4	21.160,00
58	69	4	21.160,00
59	70	4	21.160,00
60	71	4	26.330,00
61	72	4	19.320,00
62	73	4	21.160,00
63	74	4	21.160,00
64	75	4	21.160,00
65	76	4	21.160,00
66	2	5	35.149,00
67	4	5	34.959,00
	TOTAL		<u>2.082.118,00</u>

6. OBLIGACIONES COMERCIALES

Corresponde a una deuda con Plasticos Dalmau S.A. por US\$ 3.211 y la provision del impuesto predial correspondiente al año 2011 por US\$ 10.102, que fue pagado en el año 2012.

7. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

(US\$ dolares)

Juan Fernando Dalmau	14.426
Maria Lorena Dalmau	14.415
Mariana Pinto	<u>14.415</u>
Total	<u>43.256</u>

8. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.** al 31 de diciembre del 2011 fue de US\$ 2.107.880 divididos en Dos Millones Ciento Siete Mil Ochocientos Ochenta acciones ordinarias y nominativas de un dólar de valor nominal cada una, numeradas de la cero cero uno a la Dos Millones Ciento Siete Mil Ochocientos Ochenta, el detalle de los accionistas con su participación se muestra a continuación:

Accionista	Capital Pagado (USD)	Participación %	Número de Acciones
Dalmau Pinto Juan Fernando	702.626,00	33,33	702.626,00
Dalmau Pinto María Lorena	702.627,00	33,34	702.627,00
Pinto Davila Rosa Mariana de Jesus	702.627,00	33,33	702.627,00
TOTAL	2.107.880,00	100,00	2.107.880,00

9. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Con el fin de determinar los valores a pagar al 31 de diciembre del 2011 por concepto de participación de trabajadores e impuesto a la renta, se presenta a continuación la conciliación tributaria.

Determinación del 15% participación de trabajadores

UTILIDAD CONTABLE 2011	3.675
Participacion de trabajadores	<u>-</u>
Utilidad antes de impuestos	3.675

Cálculo del Impuesto a la Renta año 2011

Utlidad antes de impuestos	3.675
(+) Gastos no deducibles	
Gastos no deducibles en el pais	<u>71</u>
Base imponible	<u>3.746</u>
24% Impuesto renta Causado 2011	<u>899</u>

Determinación del Impuesto a la renta a pagar

Impuesto causado 2011	899
(-) Retenciones en la fuente 2011	<u>(320)</u>
Impuesto por pagar	<u>579</u>

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 15 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.

