

Guayaquil, 25 de junio del 2012

**Señores**  
**Superintendencia de compañías**  
**Ciudad**  
**De mis consideraciones**

*Por medio de la presente dejo constancia de la entrega del Informe de Auditoría Externa correspondiente al ejercicio 2011 de la compañía Inmoctubre, Inmobiliaria Nueve de Octubre S.A. con RUC 0991407235001, expediente 78242 de la cual soy el Apoderado Especial.*

*Agradezco la atención brindada a la presente.*

*Atentamente,*

  
**Ab. JIMMY JAVIER SANTILLÁN MACAY**  
**C.I. 0921927592**  
**APODERADO ESPECIAL**



**Aurea & Co. CPAs**

**Contadores Públicos Autorizados  
Certified Public Accountants**

**INMOCTUBRE INMOBILIARIA 9 DE OCTUBRE S. A.**

**Estados Financieros  
al 31 de Diciembre del 2011  
e Informes de los Auditores Independientes**



**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**

**QUITO**

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



---

**INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S. A.**

**CONTENIDO:**

	<b><u>Páginas No.</u></b>
Opinión de los auditores independientes	2 - 3
<b>ESTADOS FINANCIEROS:</b>	
Balance general	4 - 5
Estado de resultados	6
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 19

---

**Aurea & Co. CPAs**

**Contadores Públicos Autorizados  
Certified Public Accountants**



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Miembros del Directorio y Accionistas de  
**INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S. A.**

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

Hemos auditado el balance general adjunto de Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A., al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

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

Estos estados financieros y las notas adjuntas son preparadas por y responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contiene errores importantes. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la inmobiliaria 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 inmobiliaria. 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 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](http://www.aureacpas.com)

#### **QUITO**

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 referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

## Énfasis

Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Miembros del Directorio y Accionistas de Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A. y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

*Aurea & Co., CPAs*

SC-RNAE-029  
Junio 1, 2012



  
Lcdo. Juan Puente V.  
Gerente  
Registro No. 20.103

**INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S. A.**



**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresado en US dólares)**

**NOTAS**

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES:**

Caja y Bancos	4, 12	2,573
Cuentas por cobrar	5, 12	21,350
Pagos anticipados	6	<u>58,027</u>
Total activos corrientes		<u>81,950</u>

**PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO:**

Terreno	7	252,005
Edificios		2,632,596
Muebles y enseres		<u>492</u>
Sub-total		2,885,093
(Menos): Depreciación acumulada		<u>(599,796)</u>
Total propiedades y equipos, neto		<u>2,285,297</u>

<b>OTRO ACTIVO Y CARGO DIFERIDO, NETO</b>	<b>8, 12</b>	<b><u>1,642,546</u></b>
---	--------------	-------------------------

<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>4,009,793</u></b>
----------------------	--	-------------------------

  
Sr. Antonio Delgado  
Gerente General

  
CPA Zoila Campos  
Auditoría Interna

  
Ing. Teresa Varela  
Contador General  
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

**INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S. A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(Expresado en US dólares)**

---

**NOTAS**

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVOS**

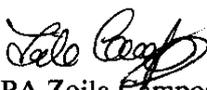
IMPUESTOS POR PAGAR		958
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	9, 12	899,501
OBLIGACIONES FINANCIERAS		6,267
OTROS PASIVOS		<u>560</u>
Total		<u>907,286</u>

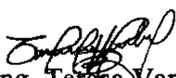
**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

	10	
Capital pagado		94,138
Aportes de socios para futura capitalización		1,628,166
Reserva por valuación, donaciones y otros		1,774,906
Reserva de capital		374
Resultados acumulados		<u>(395,077)</u>
Total Patrimonio de los accionistas		<u>3,102,507</u>

**TOTAL** 4,009,793

  
Sr. Antonio Delgado  
Gerente General

  
CPA Zoila Campos  
Auditoría Interna

  
Ing. Teresa Varela  
Contador General  
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

**INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S. A.**

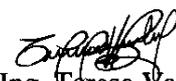
**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresado en US dólares)**

---

	NOTAS	
<b>INGRESOS:</b>		
Alquiler de edificios y mobiliarios	12, 1	68,640
Otros	12	<u>6,796</u>
<b>Total</b>		<b><u>75,436</u></b>
<b>GASTOS:</b>		
Depreciación de propiedades y equipos		79,822
Gastos de personal		66
Honorarios profesionales		8,840
Servicios administrativos		6,909
Impuestos, contribuciones y otros		9,193
Amortización de cargos diferidos		5,133
Otros		<u>49,646</u>
<b>Total</b>		<b><u>159,609</u></b>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b><u>(84,173)</u></b>

  
Sr. Antonio Delgado  
Gerente General

  
CPA Zoila Campos  
Auditoría Interna

  
Ing. Teresa Varela  
Contador General  
Registro No. 0.10481

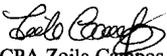
Ver notas a los estados financieros

**INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresados en US dólares)**

	<b>Capital pagado</b>	<b>Aportes de socios para futura capitalización</b>	<b>Reserva por valuación, donaciones y otros</b>	<b>Reserva de capital</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldo enero 1, 2011	94,138	592,863	427,316	374	(302,978)	811,713
Valuación de Terreno			1,347,590			1,347,590
Aportes		1,035,303				1,035,303
Anticipo año 2011					(7,926)	(7,926)
Pérdida del ejercicio					(84,173)	(84,173)
Saldo diciembre 31, 2011	94,138	1,628,166	1,774,906	374	(395,077)	3,102,507

  
Sr. Antonio Delgado  
Gerente General

  
CPA Zoila Campos  
Auditoría Interna

  
Ing. Teresa Varela  
Contador General  
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

**INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresados en US dólares)**

**CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL  
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE  
OPERACIÓN:**

Pérdida del ejercicio	(84,173)
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipos	79,823
Amortización de cargos diferidos	5,133
Anticipo Impuesto a la Renta	(7,926)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	219,309
Cuentas por pagar	6,259
Otros	194
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	<u>218,619</u>

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Incremento en activos fijos y otros activos, neto	<u>(222,950)</u>
---	------------------

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Inversiones y otros activos	(1,035,033)
Aportes de accionistas	<u>1,035,033</u>
Flujo neto	<u>0</u>

**CAJA Y BANCOS:**

Disminución neta durante el año	(4,331)
Comienzo del año	<u>6,904</u>

FINAL DEL AÑO	<u>2,573</u>
---------------	--------------

  
Sr. Antonio Delgado  
Gerente General

  
CPA Zoila Campos  
Auditoría Interna

  
Ing. Teresa Varela  
Contador General  
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

## **INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública otorgada el 9 de julio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de julio de 1997.

Mediante contrato de resciliación de escritura pública celebrada el 13 de diciembre del 2003 se realizó el aumento de capital en \$93,338, mediante la capitalización de utilidades de los ejercicios económicos años 2001 y 2002, quedando un capital suscrito y pagado por \$ 94,138.

La principal actividad que realiza la compañía es la compra, venta y administración de bienes inmuebles, pudiendo adquirir derechos, contraer obligaciones y realizar todo acto o contrato civil autorizado por la Ley y en relación a su objeto. Los ingresos por servicios de alquiler de bienes inmuebles de su propiedad, son facturados en un 100% a compañías relacionadas.

#### **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. 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.

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS"; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las

Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Sin embargo, mediante Resolución No. 08.G.DSC emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008, resuelve establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010; las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 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 "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.
- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011; las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$4,000,000.00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 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 "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.
- 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 deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La 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 2009, 2010 y 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 2009, 2010 y 2011, según el 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 septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, 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.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

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

**Valuación de Propiedades y Equipos** - Están registradas al costo de adquisición, excepto las edificaciones que se encuentran registradas al costo ajustado por avalúos periciales registrados en octubre del 2011, nota 7. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil, estimada de 20 para edificios y 10 para muebles y enseres de oficina.

Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias que no aumenten o extiendan la vida útil de los bienes inmuebles se cargan directamente a los resultados del año. El incremento originado entre el valor del avalúo técnico y el valor en libros de las propiedades fue registrado con crédito a la cuenta Reserva por Valuación en el Patrimonio de los socios, nota 12.

**Cargo Diferido** – Representa desembolsos efectuados para gastos de adecuación en bienes inmuebles, los cuales están siendo amortizados durante 5 años, nota 8.

**Valuación de Inversión en acciones** – Se encuentra registrada a su costo de adquisición que no excede a su correspondiente valor patrimonial proporcional.

**Ingresos por servicios de alquiler** – Los ingresos por servicios de alquiler son reconocidos sobre la base de devengado a lo largo del plazo de los contratos del arrendamiento.

**Gastos** – Se encuentran registrados en base al principio del devengado.

**Transacciones entre Partes Relacionadas** – Las transacciones entre partes relacionadas se realizaron en términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes, debido a que la compañía es administrada por una gerencia en común, nota 12.

### 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, es como sigue:

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Porcentaje de variación</b>
2009	9
2010	4
2011	4

### 4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de caja y bancos está constituido como sigue:

	<b>(US dólares)</b>
Caja	100
Bancos, nota 12	<u>2,473</u>
Total	<u>2,573</u>

Bancos, representan fondos depositados en bancos locales terceros por \$2,473. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

## 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011, cuentas por cobrar está conformado de las siguientes partidas:

	(US dólares)
Compañías relacionadas, nota 12	
Grupo Radial Delgado	10,000
SEREMSEPRI Cía. Ltda.	3,744
Hector Luciano Delgado	832
Delgado Travel Cía. Ltda.	394
Banco DELBANK.	1
Otras	<u>6,379</u>
Total	<u>21,350</u>

## 6. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2011, pagos anticipados está conformado de las siguientes partidas:

	(US dólares)
Anticipos de impuesto a la renta 2010	8,378
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	48,978
Impuesto al valor agregado	<u>671</u>
Total	<u>58,027</u>

Anticipos de impuesto a la renta, representa anticipos del año 2010.

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA, incluye principalmente impuestos retenidos a la Inmobiliaria proveniente de años anteriores por \$43,208 y del año 2011 por \$5,770.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de propiedades y equipos, neto durante el año 2011, fue el siguiente:

	(US dólares)
Saldo al 1 de enero del 2011	798,676
Valuación	1,566,444
Gastos por depreciación del año	<u>(79,823)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>2,285,297</u>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo neto de propiedades y equipos incluye ajuste neto por avalúos de los bienes inmuebles realizados por peritos profesionales independientes y registrados en octubre del 2011 por \$1,566,444.

## 8. OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2011, Otros activos y Cargos diferidos están conformados por las siguientes partidas:

	(US dólares)
Otros activos:	
Inversión en acciones, nota 12	<u>1,631,976</u>
Cargos diferidos:	
Gastos de constitución	49,043
Gastos de adecuación, bienes inmuebles	4,096
Menos Amortización de cargo diferido	<u>(42,569)</u>
Sub-total	<u>10,570</u>
Total	<u>1,642,546</u>

El movimiento anual de cargo diferido, neto de la amortización es como sigue:

	(US dólares)
Saldo al inicio del año	11,607
Adiciones	4,096
Amortización del año	<u>(5,133)</u>
Saldo al final del año	<u>10,570</u>

Inversión en acciones, representa las acciones que mantiene la compañía en el Banco DELBANK S. A., cuya participación es el 23.06%.

Gastos de adecuación, representa desembolsos efectuados en años anteriores para mejoras en las distintas edificaciones que se encuentran entregadas en arrendamiento a las compañías relacionadas.

## 9. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011, cuentas por pagar a largo plazo se presenta como sigue:

	(US dólares)
Accionista principal, nota 12	840,920
Compañías relacionadas, nota 12:	
Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda.	39,135
SEREMSEPRI Cía. Ltda.	18,000

Delgado Travel Delgatravel Cía. Ltda.	1,291
Delgado Courier Cía. Ltda.	136
Banco DelBank S.A.	18
Otras	<u>1</u>
Total	<u>899,501</u>

Accionista principal, representa \$607,755 correspondiente a desembolsos efectuados a terceros durante el año 2001 hasta el año 2006 por parte del accionista a favor de la compañía inmobiliaria, para la adquisición de bienes inmuebles; y \$218,854 entregados a un contratista local para la remodelación de las oficinas de propiedad de la inmobiliaria ubicadas en el edificio denominado Londres situado en la ciudad de Quito en donde funcionará el Banco DELBANK S. A., para lo cual se firmaron 13 pagarés a la orden del accionista principal emitidos desde julio 2 del 2007 hasta diciembre 19 del 2007 con vencimientos a 730 días cada pagarés contados a partir de la fecha de su emisión, nota 13. También, el accionista principal realizó desembolsos por \$14,311 a Electroecuatoriana S.A.C.I. para mantenimiento del ascensor del Edificio Londres.

Compañías relacionadas, los saldos pendientes de pago no devengan interés ni tienen plazo de vencimiento establecido.

## 10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2011, patrimonio de los accionistas está conformada por las siguientes partidas:

**Capital social** - El capital suscrito y pagado de la compañía se encuentra constituido por 94,138 acciones ordinarias, nominativas y liberadas a un valor de \$1.00 cada una.

**Aporte de Socios para Futuro Aumento de Capital** – Representa aportaciones de los socios realizadas, las cuales se encuentran pendientes de capitalización en la presenta fecha de este reporte.

**Reserva por Valuación, Donaciones y Otros** – Representa el efecto neto de los ajustes correspondiente a los avalúos de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía. En octubre del 2011, la compañía registró en esta cuenta un ajuste por avalúo de un terreno y un cerramiento perimetral de \$1,347,590, determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo y puede ser capitalizado en su totalidad.

**Resultados Acumulados** – El saldo de esta cuenta está a disposición de todos los accionistas de la compañía y puede ser utilizado para otros pagos.

## 11. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2011, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2006 hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aún cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de la autoridad tributaria. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Inmobiliaria no ha sido fiscalizada desde su constitución.

## 12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2011, los principales saldos de cuentas con partes relacionadas se describen a continuación:

	(US dólares)
<b>ACTIVOS:</b>	
Banco DELBANK S.A., cuenta corriente	<u>2,473</u>
Cuentas por cobrar:	
Grupo Radial Delgado	10,000
SEREMSEPRI Cía. Ltda.	3,744
Hector Luciano Delgado	832
Delgado Travel Cía. Ltda.	394
Banco DELBANK.	<u>1</u>
Total	<u>14,971</u>
Otro activo, Inversión en acciones	
Banco DELBANK S.A.	<u>1,631,976</u>
<b>PASIVOS:</b>	
Cuentas por pagar a largo plazo:	
Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda.	39,135
SEREMSEPRI Cía. Ltda.	18,000
Delgado Travel Delgatavel Cía. Ltda.	1,291
Delgado Courier Cía. Ltda.	136
Banco DelBank S.A.	<u>18</u>
Total	<u>58,580</u>
Accionista principal por pagar a largo plazo	<u>840,920</u>

Durante el año 2011, las principales transacciones con partes relacionadas, se presentan como sigue:

(US dólares)

**INGRESOS:**

Ingresos por Servicios	68,640
Otros Ingresos	6,796

Las transacciones arriba indicadas fueron determinadas de común acuerdo entre las partes.

**13. COMPROMISOS**

La Compañía mantiene principalmente contratos y/o convenios suscritos para la ejecución de sus operaciones, los cuales indicamos a continuación:

**Contrato de Construcción**

En junio 26 del 2007 en la ciudad de Guayaquil, la compañía contrató a la entidad Constructora e Inmobiliaria Rodríguez Núñez Cía. Ltda., para que realice la planificación, diseño, ejecución, dirección técnica, decoración, pintura, coordinación y evaluación general, para la remodelación de las oficinas de propiedad de Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A. ubicadas en el Edificio Londres, situado en la Avenida Amazonas No. 544, parroquia Santa Prisca (antes Benalcázar) del cantón y ciudad de Quito, provincia del Pichincha, de acuerdo al presupuesto, planos y especificaciones técnicas correspondientes indicadas por Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A.

El valor del contrato acordado entre las partes para la ejecución del proyecto fue de \$121,215 incluido el impuesto al valor agregado, el mismo que será cancelado a la compañía constructora de acuerdo al avance de la obra, o sea a la firma del contrato el 30% de la obra contratada como primer anticipo por \$36,365, en julio 27 del 2007 el 30% de la obra contratada como segundo anticipo por \$36,364, en agosto 27 del 2007 el 20% de la obra contratada como tercer anticipo por \$24,243, y el 20% del saldo restante por \$24,243 contra entrega-recepción de la obra hasta el 27 de septiembre del 2007. Durante el transcurso de la obra, el principal accionista de la inmobiliaria realizó desembolsos a la constructora como anticipos adicionales a la obra a favor de la inmobiliaria por un valor total de \$97,639 en base a los presupuestos de obra.

El plazo para la terminación y entrega total de la obra fue pactada en tres meses calendario contados a partir de la entrega del primer anticipo, y podrá ser modificado por mutuo acuerdo entre las partes, por causa de fuerza mayor o caso fortuito. A la fecha del presente reporte, la obra no ha sido entregada por parte del Contratista ni tampoco se ha liquidado los anticipos entregados por \$218,854, debido a un caso fortuito por fallecimiento del propietario y representante legal de la compañía Constructora.

## **Contratos por Servicios de Alquiler de Bienes Inmuebles**

- Contrato celebrado el 1 de abril del 2007, en la ciudad de Guayaquil entre la compañía Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A., (arrendador), y el Banco DelBank S.A., por el arrendamiento de un área aproximada de 15 m2 del inmueble ubicado en la planta baja del Edificio Sotomayor, localizado en la Av. 9 de Octubre y Chile. El canon de arrendamiento es de \$200.00 mensuales, el plazo de vigencia de este contrato es de tres años el cual se contará a partir de 1 de Abril del 2007, con vencimiento en abril del 2010. A la fecha del presente informe, este contrato se mantiene vigente de acuerdo a lo indicado en la cláusula cuarta, considerando la renovación automática por un período igual al descrito en el referido convenio.
  
- Contrato celebrado el 23 de julio del 2007, en la ciudad de Quito con la compañía Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A., (arrendadora), y el Banco DelBank S.A., por el arrendamiento del inmueble, ubicado la Av. Amazonas No.21-27 y Jerónimo Carrión. El canon de arrendamiento es de \$2,000.00 mensuales más el IVA, el plazo de vigencia de este contrato es de dos años, con un período de gracia hasta el 31 de enero del 2008 en consideración de las mejoras que el arrendatario realizará en el inmueble. El 1 de Febrero del 2008 se realizó un adendum a este contrato extendiendo el período de gracia a Banco DelBank S.A. por las mejoras realizadas en el inmueble hasta el 31 de diciembre del 2008. A la fecha del presente informe, este contrato se mantiene vigente de acuerdo a lo indicado en la cláusula quinta del mismo, considerando la renovación automática por un período igual al descrito en el referido convenio.
  
- Contrato celebrado el 3 de diciembre del 2007, en la ciudad de Guayaquil con la compañía Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A., (arrendadora), y el Banco DelBank S.A., por el arrendamiento del local comercial No. 8, ubicado en el centro comercial La Rotonda, de la décima etapa de la ciudadela La Alborada. El canon de arrendamiento es de \$1,120.00 mensuales más el IVA, el plazo de vigencia de este contrato es de dos años. El 2 de Enero del 2008 se realizó un adendum a este contrato otorgando un período de gracia a Banco DelBank S.A. por las mejoras realizadas por éste en el inmueble hasta el 01 de septiembre del 2008. A la fecha del presente informe, este contrato se mantiene vigente de acuerdo a lo indicado en la cláusula quinta del mismo, considerando la renovación automática por un período igual al descrito en el referido convenio.
  
- Contrato celebrado el 1 de julio del 2008, en la ciudad de Guayaquil con la compañía INMOCTUBRE, Inmobiliaria Nueve de Octubre S.A. (arrendador), y Servicios Empresariales de Seguridad Privada SEREMSEPRI Cía. Ltda. las oficinas 3 y 4 del primer piso del Edificio en propiedad horizontal denominado "Sotomayor", estableciéndose un canon mensual en \$400.00 más IVA, el plazo de vigencia de este contrato es dos años. A la fecha del presente informe, este contrato se mantiene vigente de acuerdo a lo indicado en la cláusula quinta, considerando la renovación automática por un período igual al descrito en el referido convenio.

- Contrato celebrado el 1 de julio del 2008, en la ciudad de Guayaquil con la compañía INMOCTUBRE, Inmobiliaria Nueve de Octubre S.A. (arrendador), y Delgado Courier Cía. Ltda. por un área de 20mts del sexto piso del Edificio en propiedad horizontal denominado "Sotomayor", estableciéndose un canon mensual en \$400.00 más IVA, el plazo de vigencia de este contrato es dos años. A la fecha del presente informe, este contrato se mantiene vigente de acuerdo a lo indicado en la cláusula quinta, considerando la renovación automática por un período igual al descrito en el referido convenio.

#### **14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 1 de enero del 2011 y la fecha del presente informe, no se produjeron eventos que en opinión de la gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.