

78242  
7

Guayaquil, Junio 19 del 2009

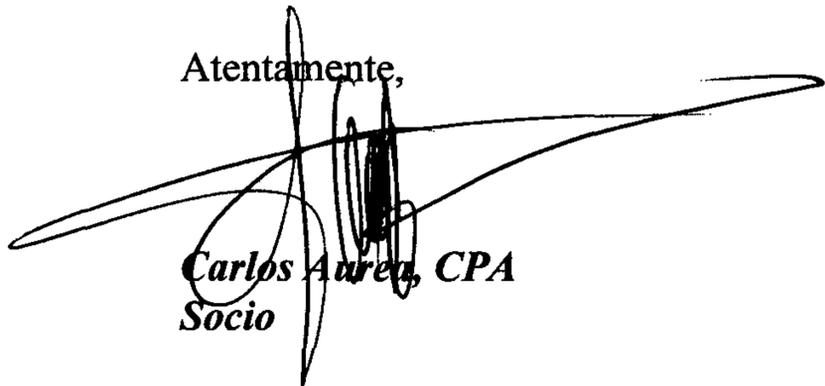
Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

Estimados Señores:

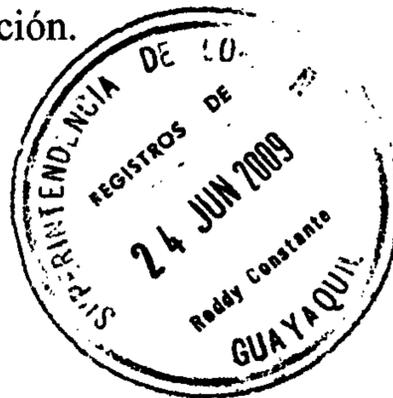
Adjunto sírvase encontrar un ejemplar del Informe de Auditoría sobre el examen de los Estados Financieros por el año terminado a Diciembre 31 del 2008 de **Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S.A.**

Favor firmar copia como constancia de recepción.

Atentamente,



**Carlos Aurea, CPA**  
Socio



c.c.: file

---

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

	<u>Páginas No.</u>
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 - 20



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



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

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A., al 31 de diciembre del 2008, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. 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 estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. 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 2008, 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.
4. 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.

5. 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.

*[Firma manuscrita]*  
SC-RNAE-029  
Mayo 15, 2009

*[Firma manuscrita]*  
Lcdo. Juan Puento V.  
Gerente  
Registro No. 20.103



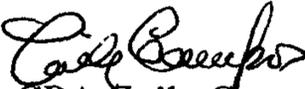
**INMOCTUBRE INMOBILIARIA NUEVE DE OCTUBRE S. A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
**(Expresado en US dólares)**

---

	NOTAS	
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja y bancos	4	9,025
Cuentas por cobrar	5, 13	240,413
Pagos anticipados	6	<u>34,593</u>
Total activos corrientes		<u>284,031</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO:</b>	<b>7</b>	
Edificios		1,318,157
Muebles y enseres		<u>492</u>
Sub-total		1,318,649
(Menos): Depreciación acumulada		<u>(384,060)</u>
Total propiedades y equipos, neto		<u>934,589</u>
<b>OTRO ACTIVO Y CARGO DIFERIDO, NETO</b>	<b>8</b>	<u>616,005</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>1,834,625</u>

  
Sr. Antonio Delgado  
Gerente General

  
CPA Zoila Campos  
Auditoría Interna

  
CPA Mónica Mariño  
Contador General  
Registro No. 5290

Ver notas a los estados financieros

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

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
**(Expresado en US dólares)**

---

**NOTAS**

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVOS**

IMPUESTOS POR PAGAR		785
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	9, 12	<u>904,440</u>
Total		<u>905,225</u>

<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>	10	
Capital pagado		94,138
Aportes de socios para futura capitalización		592,863
Reserva por valuación, donaciones y otros		427,316
Reserva de capital		374
Resultados acumulados		<u>(185,291)</u>
Total Patrimonio de los accionistas		<u>929,400</u>

**TOTAL** 1,834,625

  
Sr. Antonio Delgado  
Gerente General

  
CPA Zoila Campos  
Auditoría Interna

  
CPA Mónica Mariño  
Contador General  
Registro No. 5290

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 2008  
(Expresado en US dólares)**

---

	NOTAS	
INGRESOS:		
Alquiler de edificios y mobiliarios	12, 13	70,400
Otros	12	<u>15,589</u>
Total		<u>85,989</u>
GASTOS:		
Depreciación de propiedades y equipos		66,645
Mantenimiento y reparaciones		30,617
Servicios administrativos		15,772
Arriendo de mobiliarios	12	10,920
Impuestos, contribuciones y otros		8,640
Amortización de cargos diferidos		8,249
Honorarios profesionales		2,516
Otros		<u>2,051</u>
Total		<u>145,410</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(59,421)</u>

  
Sr. Antonio Delgado  
Gerente General

  
CPA Zoila Campos  
Auditoría Interna

  
CPA Monica Mariño  
Contador General  
Registro No. 5290

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 2008  
(Expresados en US dólares)**

	Capital pagado	Aportes de socios para futura capitalización	Reserva por valuación, donaciones y otros	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo enero 1, 2008	94,138	592,863	427,316	374	(125,870)	988,821
Pérdida del ejercicio					(59,421)	(59,421)
Saldo diciembre 31, 2008	94,138	592,863	427,316	374	(185,291)	929,400

  
Sr. Antonio Delgado  
Gerente General

  
CPA Zoila Campos  
Auditoria Interna

  
CPA Mónica Mariño  
Contador General  
Registro No. 5290

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 2008  
(Expresados en US dólares)**

---

CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL  
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE  
OPERACIÓN:

Pérdida del ejercicio	(59,421)
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipos	66,645
Amortización de cargos diferidos	8,249
Cambios netos en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	(29,048)
Impuestos anticipados	(11,043)
Cuentas por pagar	<u>59,995</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>35,377</u>

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

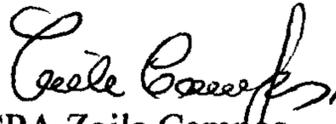
Adquisiciones de propiedades y equipos	(45,000)
Aumento en cargo diferido, adecuaciones en edificaciones	<u>(19,053)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(64,053)</u>

CAJA Y BANCOS:

Disminución neta durante el año	(28,676)
Comienzo del año	<u>37,701</u>

FINAL DEL AÑO 9,025

  
Sr. Antonio Delgado  
Gerente General

  
CPA Zoila Campos  
Auditoría Interna

  
CPA Mónica Mariño  
Contador General  
Registro No. 5290

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 2008**

---

#### **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. El 98% de su capital social es de propiedad de un funcionario que se constituye en el principal accionista de la compañía.

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 2006, 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.

**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>
2005	3,13
2006	2,87
2007	3,32
2008	8,83

### 4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de caja y bancos está constituido como sigue:

	<b>(US dólares)</b>
Caja chica	100
Bancos, nota 12	<u>8,925</u>
Total	<u>9,025</u>

Bancos, representan fondos depositados en cuentas corrientes en un banco local relacionado por \$6,321 y en bancos locales terceros por \$2,604. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

## 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2008, cuentas por cobrar está conformado de las siguientes partidas:

	(US dólares)
Anticipos a contratista	218,854
Compañías relacionadas, nota 12	
Grupo Radial Delgado	10,000
INMOPLASOL Cía. Ltda.	5,005
Banco DelBank S.A.	174
Otras	<u>6,380</u>
Total	<u>240,413</u>

Anticipos a contratista, representa valores pendientes por liquidar con un contratista local a la presente fecha de este reporte. Estos anticipos fueron entregados durante los años 2007 y 2008 por el accionista principal de la compañía a favor de la entidad inmobiliaria, realizados para la remodelación de las oficinas de su propiedad ubicadas en el edificio denominado Londres situado en la ciudad de Quito en donde funcionará el Banco DELBANK.

Grupo Radial Delgado e INMOPLASOL Cía. Ltda., estos saldos no generan interés ni tienen plazo de vencimientos establecidos.

## 6. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2008, pagos anticipados está conformado de las siguientes partidas:

	(US dólares)
Anticipos de impuesto a la renta	17,529
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	16,647
Impuesto al valor agregado	<u>417</u>
Total	<u>34,593</u>

Anticipos de impuesto a la renta, representa anticipos de años anteriores por \$12,504 y del año 2008 \$5,025.

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA, incluye principalmente impuestos retenidos a la Inmobiliaria proveniente del años anteriores por \$10,432 y del año 2008 por \$5,015.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de propiedades y equipos, neto durante el año 2008, fue el siguiente:

	(US dólares)
Saldo al 1 de enero del 2008	956,234
Adquisición	45,000
Gastos por depreciación del año	<u>(66,645)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>934,589</u>

Al 31 de diciembre del 2008, 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 2006 por \$ 427,316.

Adquisición, representa compra de tres parqueaderos ubicados en el Edificio San Francisco 300 de la ciudad de Guayaquil, los cuales fueron adquiridos a Casa de Cambios S.A. compañía relacionada.

## 8. OTRO ACTIVO Y CARGO DIFERIDO, NETO

Al 31 de diciembre del 2008, Otros activo y Cargo diferido están conformados por las siguientes partidas:

	(US dólares)
Otro activo:	
Inversión en acciones, nota 12	<u>596,673</u>
Cargo diferido:	
Gastos de adecuación, bienes inmuebles	46,010
Menos Amortización de cargo diferido	<u>(26,678)</u>
Sub-total	<u>19,332</u>
Total	<u>616,005</u>

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

	(US dólares)
Saldo al inicio del año	8,528
Desembolsos para adecuaciones, bienes inmuebles	19,053
Amortización del año	<u>(8,249)</u>
Saldo al final del año	<u>19,332</u>

Inversión en acciones, representa la inversión en acciones que mantiene la compañía en el Banco DELBANK S. A., cuya participación es el 10.18%.

Gastos de adecuación, representa desembolsos efectuados en años anteriores y en el año 2008 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 2008, 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.	44,141
SEREMSEPRI Cía. Ltda.	18,000
Delgado Travel Delgattravel Cía. Ltda.	1,291
Banco DelBank S.A.	18
Otras	<u>70</u>
Total	<u>904,440</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 2008, 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.

**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 2006, la compañía registró en esta cuenta un ajuste neto de \$427,316 determinado por un perito independiente autorizado por la Superintendencia de Bancos.

**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 2008, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2005 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 2008, los principales saldos de cuentas con partes relacionadas se describen a continuación:

	(US dólares)
<b>ACTIVOS:</b>	
Banco DELBANK S.A., cuenta corriente	<u>6,321</u>
Cuentas por cobrar:	
Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda.	5,005
Grupo Radial Delgado	10,000
Banco DelBank S.A.	<u>174</u>
Total	<u>15,179</u>
Otro activo, Inversión en acciones	
Banco DELBANK S.A.	<u>596,673</u>
<b>PASIVOS:</b>	
Cuentas por pagar a largo plazo:	
Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda.	44,141
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>63,586</u>
Accionista principal por pagar a largo plazo	<u>840,920</u>

Durante el año 2008, las principales transacciones con partes relacionadas, se presentan como sigue:

(US dólares)

**INGRESOS:**

Ingresos por Servicios	70,400
Otros Ingresos	15,589

**EGRESOS:**

Arriendo de mobiliarios	10,920
-------------------------	--------

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, sin embargo, se mantiene vigente el referido convenio.

## **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 m<sup>2</sup> 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 Casa de Cambios Delgado S.A. referente a un área del segundo piso del Edificio en propiedad horizontal denominado "Sotomayor", estableciéndose un canon mensual en \$1,000.00 más IVA, el plazo de vigencia de este contrato es dos años. El 1 de Julio del 2008 se realizó un adendum al contrato efectuando un cambio en el canon de arrendamiento a la suma de \$800.00 más IVA. 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 Travel Delgatrael Cía. Ltda. referente a un área del segundo piso del Edificio en propiedad horizontal denominado "Sotomayor", estableciéndose un canon mensual en \$1,000.00 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 01 de julio del 2008, en la ciudad de Guayaquil con la compañía INMOCTUBRE, Inmobiliaria Nueve de Octubre S.A. (arrendador), y G.R.D. Grupo Radial Delgado S.A. un área de 20 mts 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.
- 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.

#### **Contrato por Servicios de Alquiler de Mobiliarios**

- Contrato celebrado el 1 de septiembre del 2006, en la ciudad de Guayaquil entre la compañía Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A., (sub-arrendadora), y Delgado Travel Delgatrael Cía. Ltda., por el sub-arrendamiento del mobiliario ubicado en el sexto piso del Edificio Sotomayor, localizado en la Av. 9 de Octubre y Chile. EL canon de arrendamiento es de \$910.00 mensuales, el plazo de vigencia de este contrato es de dos años el cual se contará a partir del 1 de septiembre del 2006. 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.

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

Entre el 1 de enero del 2009 y la fecha del informe de los auditores independientes (Mayo 15 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.