

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A.

Quito, DM. 19 de Noviembre de 2010

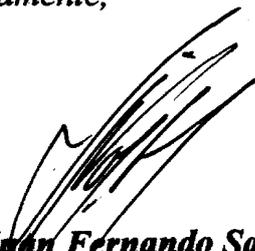
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mi consideración:

Adjunto a la presente sirvanse encontrar Informe de Auditoria Externa de la firma Assurance & Services Cia Ltda. Auditores Independientes, referente a la revisión de los Estados Financieros de Inmobiliaria de Cotocollao S.A. "Inmocoto" correspondiente al ejercicio económico del año 2009

Por la atención que se sirva dar a la presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,


X. **Dr. Juan Fernando Salazar**
GERENTE
No. Expediente: 8393-83





**INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A.
INMOCOTO**

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el
31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)



Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas de
INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

1. Hemos efectuado la auditoría del balance general adjunto de Inmobiliaria de Cotocollao S.A. Inmocoto al 31 de diciembre de 2009, y de los estados conexos de resultados, estado de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía Inmobiliaria de Cotocollao S.A. Inmocoto. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Los saldos al 31 de diciembre de 2008 no fueron auditados, por lo que no emitimos una opinión sobre los mismos y estos son presentados con propósitos comparativos.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía Inmobiliaria de Cotocollao S.A. Inmocoto al 31 de diciembre de 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en su posición financiera y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603


EDISON PÁEZ

Edison Páez P.
Representante Legal

18 de Noviembre de 2010
Quito, Ecuador

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Balances Generales

Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	US\$	136	371
Cuentas por cobrar (Nota 4)		42,000	64,510
Pagos anticipados		<u>15,239</u>	<u>1,291</u>
Total activos circulantes		<u>57,375</u>	<u>66,171</u>
Activos no circulantes			
Propiedades y equipos (Nota 5)		3,378,264	3,363,264
Cargos diferidos		<u>0</u>	<u>7,289</u>
Total Activos	US\$	<u>3,435,639</u>	<u>3,436,724</u>

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Balances Generales

Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Pasivos circulantes		
Cuentas por pagar	US\$ 9,750	0
Pasivos a largo plazo		
Cuentas por pagar (Nota 6)	<u>3,335,335</u>	<u>3,335,890</u>
Total Pasivos	<u>3,345,085</u>	<u>3,335,890</u>
Patrimonio de los accionistas		
Capital - 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, 800 suscritas y pagadas	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	64,510	64,510
Reserva legal	23	23
Reserva de capital	34,555	34,555
Resultados acumulados	<u>(9,334)</u>	<u>946</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$ <u>90,554</u>	<u>100,834</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ <u>3,435,639</u>	<u>3,436,724</u>

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Estados de Pérdidas y Ganancias

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2009 y 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos operativos			
Ventas netas	US\$	0	0
Gastos de ventas y administrativos		<u>3,360</u>	<u>0</u>
Pérdida operacional		<u>(3,360)</u>	<u>0</u>
Otros egresos			
Intereses pagados		161	0
Gastos bancarios		<u>6,759</u>	<u>0</u>
Otros egresos		<u>6,920</u>	<u>0</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(10,280)</u>	<u>0</u>
Pérdida neta por acción	US\$	<u>(13)</u>	<u>0</u>

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Estados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de Diciembre de 2009 y 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	800	-	23	34,555	946	36,324
Aporte para futuras capitalizaciones	-	64,510	-	-	-	64,510
Saldo al 31 de diciembre de 2008	800	64,510	23	34,555	946	100,834
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(10,280)	(10,280)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	800	64,510	23	34,555	(9,334)	90,554

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de Diciembre de 2009 y 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	US\$	
Resultado del ejercicio	(10,280)	-
Ajustes a la utilidad del ejercicio		
Amortización de cargos diferidos	6,734	-
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento / disminución en:		
Cuentas por cobrar	22,510	(1,740)
Cuentas por pagar	9,750	-
Otros activos y pasivos, neto	<u>(13,949)</u>	<u>(592)</u>
Efectivo neto provisto / (utilizado) en actividades de operación	<u>14,765</u>	<u>(2,332)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedades y equipos	<u>(15,000)</u>	<u>(3,335,335)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(15,000)</u>	<u>(3,335,335)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Obligaciones a largo plazo	<u>-</u>	<u>3,338,037</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>3,338,037</u>
Disminución / aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(235)</u>	<u>371</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	371	-
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 3)	US\$ <u><u>136</u></u>	<u><u>371</u></u>

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

Inmobiliaria de Cotocollao S.A. Inmocoto fue constituida mediante escritura pública del cantón Quito de fecha 28 de septiembre de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de Noviembre de 1983.

El objeto principal de la Compañía es realizar inversiones y negocios de bienes raíces, así como compras, ventas y arriendos de inmuebles.

(2) Principales políticas contables

Base de Presentación.-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Las NEC's emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC's, se siguen las políticas o prácticas de contabilidad establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, o en su defecto se recomienda que las NIC's, provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

Propiedades y equipos.-

Las propiedades y equipos se presentan al costo histórico. El monto neto de las propiedades y equipos no excede su valor de utilización económica.

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reconocimiento de gastos.-

Los gastos se reconocen por el método de causación.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC's), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la cuenta se halla conformada por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bancos	136	371
	<u>136</u>	<u>371</u>

(4) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Persador S.A.	42,000	0
Centro Comercial El Condado S.A.	0	64,510
	<u>42,000</u>	<u>64,510</u>

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(5) Propiedades y equipos

El movimiento de propiedad, planta y equipo, se resume a continuación:

	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2007</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2008</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2009</u>
Terrenos	27,929	3,335,335	3,363,264	15,000	3,378,264
Propiedades y equipos	27,929	3,335,335	3,363,264	15,000	3,378,264

(6) Pasivos a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los pasivos a largo plazo están constituidos por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Centro Comercial El Condado S.A.	<u>3,335,335</u>	<u>3,335,890</u>
	<u>3,335,335</u>	<u>3,335,890</u>

(7) Patrimonio de los accionistas

Capital

Inmobiliaria de Cotocollao S.A. Inmocoto se constituyó en la ciudad de Quito el 28 de septiembre de 1983, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

(8) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2009 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.