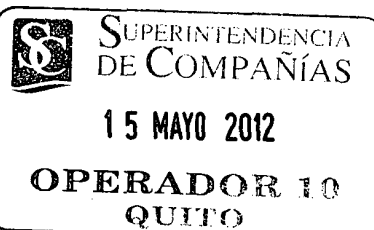


**INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A.
INMOCOTO**

Estados Financieros Auditados

**Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2011 y 2010**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Quito – Ecuador, marzo 8 de 2012

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y de los estados conexos de resultados, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

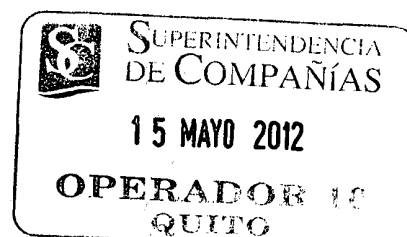
Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, 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 entidad. 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

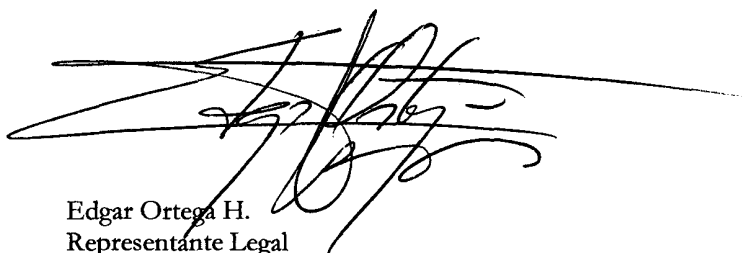
Checoslovaquia E10-195 y Eloy Alfaro
Edificio Cuarzo 4to. Piso, Oficina 2.
Telf.: (+593 2) 3324023 / 3324044
www.asauditores.ec
Quito - Ecuador



Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO al 31 de diciembre de 2011 y 2010, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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



Edgar Ortega H.
Representante Legal

Checoslovaquia E10-195 y Eloy Alfaro
Edificio Cuarzo 4to. Piso, Oficina 2.
Telf.: (+593 2) 3324023 / 3324044
www.asauditores.ec
Quito - Ecuador



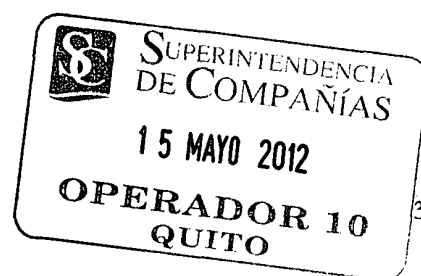
INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Balances Generales

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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

<u>Activos</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	US\$ 94	116
Cuentas por cobrar (Nota 4)	40,740	42,000
Pagos anticipados	29,196	29,184
Total activos circulantes	70,031	71,300
Activos no circulantes		
Propiedades y equipos (Nota 5)	3,378,264	3,378,264
Inversiones en acciones	6,111	1,260
Total Activos	US\$ 3,454,405	3,450,823



INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Balances Generales

Al 31 de Diciembre de 2011 de 2010

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

<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos circulantes		
Cuentas por pagar	US\$ 70,294	48,510
Pasivos a largo plazo		
Cuentas por pagar (Nota 6)	3,335,335	3,335,335
Total Pasivos	<u>3,405,629</u>	<u>3,383,845</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
Reserva valoración de activos	4,851	0
Resultados acumulados	<u>(55,963)</u>	<u>(32,909)</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$ <u>48,776</u>	<u>66,979</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ <u>3,454,405</u>	<u>3,450,823</u>



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

15 MAYO 2012

OPERADOR 104
QUITO

INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Estados de Pérdidas y Ganancias

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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

		<u>Años terminados el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos operativos			
Ventas netas	US\$	0	0
Gastos de ventas y administrativos		<u>9,076</u>	<u>9,611</u>
Pérdida operacional		<u>(9,076)</u>	<u>(9,611)</u>
Otros egresos			
Intereses pagados		0	0
Gastos bancarios		0	20
Otros gastos		<u>22</u>	<u>0</u>
Otros egresos		<u>22</u>	<u>20</u>
Pérdida del ejercicio, antes del impuesto a la renta		<u>(9,097)</u>	<u>(9,631)</u>
Impuesto a la renta		<u>(13,957)</u>	<u>(13,944)</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(23,054)</u>	<u>(23,576)</u>
Pérdida neta por acción	US\$	<u>(29)</u>	<u>(29)</u>



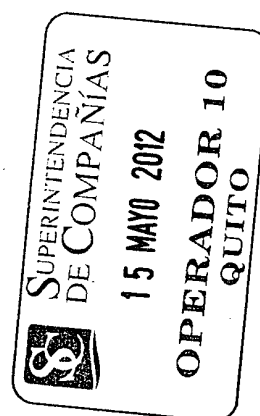
INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Estados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(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>Reservas de valoración de activos</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	800	64,510	23	34,555	0	(9,334)	90,554
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	(23,576)	(23,576)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	800	64,510	23	34,555	0	(32,909)	66,979
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	4,851	(23,054)	(18,203)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	800	64,510	23	34,555	4,851	(55,963)	48,776



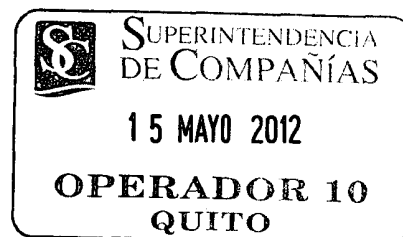
INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010

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

	<u>Años terminados el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	US\$	
Resultado del ejercicio	(23,054)	(23,576)
Ajustes a la utilidad del ejercicio		
Impuesto a la renta	13,957	13,944
Amortización de cargos diferidos	0	0
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento / disminución en:		
Cuentas por cobrar	1,247	(13,944)
Cuentas por pagar	7,828	24,815
Otros activos y pasivos, neto	0	0
Efectivo neto provisto en actividades de operación	(22)	1,240
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones de inversiones largo plazo	(4,851)	(1,260)
Adiciones de propiedades y equipos	0	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(4,851)	(1,260)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Reserva valoración de activos	4,851	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	4,851	0
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(22)	(20)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	116	136
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 3)	US\$ 94	116



INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(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.

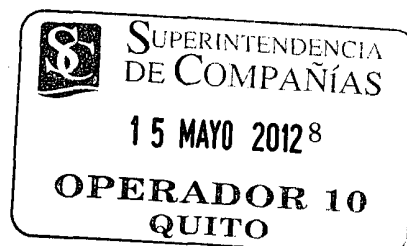
Las NEC's emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas 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 2011 y 2010

(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

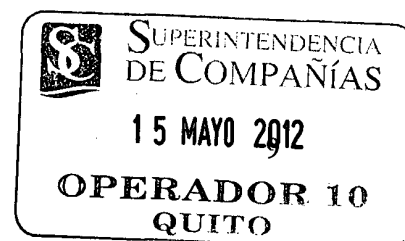
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la cuenta se halla conformada por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bancos	US\$ 94	116
	<u>US\$ 94</u>	<u>116</u>

(4) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Persador S.A.	US\$ 40.740	42.000
	<u>US\$ 40.740</u>	<u>42.000</u>



INMOBILIARIA DE COTOCOLLAO S.A. INMOCOTO

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(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>31/12/2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2011</u>
Terrenos	3.378.264	0	3.378.264	0	3.378.264
Propiedades y equipos	3.378.264	0	3.378.264	0	3.378.264

(6) Pasivos a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los pasivos a largo plazo están constituidos por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Centro Comercial El Condado S.A.	US\$ 3.335.335	3.335.335
	US\$ <u>3.335.335</u>	<u>3.335.335</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 2011 y 2010 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 2011 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.

