

*Merthita p/f. registros  
y archivos general*



**BAKER TILLY  
ECUADOR**

Av. Amazonas 4600 y Pereira  
Edificio Casa - Vivanco Oficina 502  
Teléfonos: 593-2-2266283 / 593-2-2266284  
P.O.Box 17-07-8933  
[info@bakertillyecuador.com](mailto:info@bakertillyecuador.com)  
[www.bakertillyecuador.com](http://www.bakertillyecuador.com)

*AUDITORES  
89231*

Quito DM, 05 de Abril de 2010

Señores:  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Presente.-

Adjunto a la presente, sírvase encontrar el Informe de Estados Financieros Auditados al 31 de Diciembre de 2009 y 2008 de nuestro cliente:

**INMOEMP S.A.  
EXPEDIENTE No. 89231**

Atentamente,  
**BAKER TILLY ECUADOR CÍA. LTDA.**  
an independent member of Baker Tilly International

**CPA. Ing. María Elena Pazmiño.**  
**SOCIA**  
**AUDIT&ASSURANCE**  
**Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE-470**

**INMOEMP S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y  
2008**

**INMOEMP S.A**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

**CONTENIDO**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BALANCES GENERALES

ESTADOS DE RESULTADOS

ESTADOS DE EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**Abreviaturas usadas:**

---

US\$

Dólares de los Estados Unidos de América

NEC

Normas Ecuatorianas de Contabilidad

GMAC del Ecuador S.A.

General Motors Acceptance Corporation

IVA

Impuesto al Valor Agregado



**BAKER TILLY  
ECUADOR**



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Señores Accionistas de  
Inmoemp S.A**

### **Informe sobre los Estados financieros**

- 1.- Hemos auditado los estados financieros adjunto de Inmoemp S.A., al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, de evolución de las cuentas patrimoniales y de flujos de efectivo por los ejercicios anuales terminados a esas fechas y 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 es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y políticas significativas descritas en las notas a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

- 3.- Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como la planificación y realización de la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.
- 4.- Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen una evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía, relevantes en 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 Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las prácticas y 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.

- 5.- Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expresamos nuestra opinión de auditoría.

#### Opinión

- 6.- En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmoemp S.A. al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.
- 7.- 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. En consecuencia, los estados financieros adjuntos no tiene el propósito presentar la posición financiera, resultados operativos y flujos de efectivo de Inmoemp S.A. de conformidad con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

#### Informes requeridos por otras regulaciones

- 8.- El Informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 8 de marzo de 2010.

BAKER TILLY ECUADOR CIA LTDA  
An independent member of Baker Tilly International

*Baker Tilly Ecuador*

RNAE 470

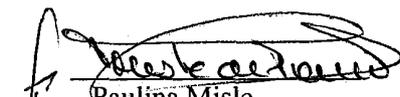


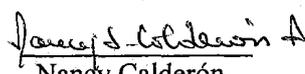
CPA Ing. Hernán Sánchez  
Socio  
Matrícula 22459

**INMOEMP S.A****BALANCES GENERALES**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

	Nota	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		US\$	US\$
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Bancos		18,623	40,816
Cuentas por cobrar			
Gastos pagados por anticipado		11,402	10,979
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<b>30,025</b>	<b>51,795</b>
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	3	1,956,901	1,863,715
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>1,986,926</b>	<b>1,915,510</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Documentos por pagar	4	60,415	101,977
Otras cuentas por pagar		23,966	14,338
Otros pasivos corrientes	5		40,000
<b>Total de Pasivos Corrientes</b>		<b>84,381</b>	<b>156,315</b>
Documentos por pagar largo plazo	4	143,560	83,400
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>227,941</b>	<b>239,715</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>1,758,985</b>	<b>1,675,795</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>1,986,926</b>	<b>1,915,510</b>

  
Paulina Misle  
Gerente General

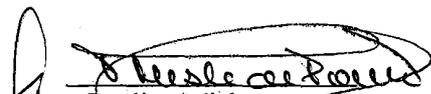
  
Nancy Calderón  
Contadora General

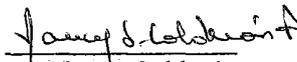
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

**INMOEMP S.A****ESTADOS DE RESULTADOS**

Por los ejercicios anuales terminados el  
31 de diciembre de 2009 y 2008

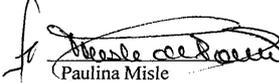
	Nota	2009 US\$	2008 US\$
<b>Ingresos</b>	6	133,186	90,180
<b>GASTOS</b>			
Administración y ventas		16,521	32,607
Financieros		9,156	7,197
Otros egresos		440	33
<b>Total de Gastos</b>		<b>26,117</b>	<b>39,837</b>
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>107,069</b>	<b>50,343</b>
Impuesto a la renta	7	23,879	14,338
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>83,190</b>	<b>36,005</b>
<b>Utilidad por acción</b>	9	<b>0.09</b>	<b>0.04</b>

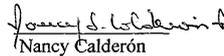
  
Paulina Misle  
Gerente General

  
Nancy Calderón  
Contadora General

**INMOEMP S.A**  
**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES**  
 Por los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

Descripción	Capital (Nota 8)	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>931,483</b>	<b>12,260</b>	<b>639,829</b>	<b>56,218</b>	<b>1,639,790</b>
Apropiación de Resultados 2007			56,218	(56,218)	
Apropiación de Reserva Legal		5,621	(5,621)		
Resultado del Ejercicio				36,005	36,005
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>931,483</b>	<b>17,881</b>	<b>690,426</b>	<b>36,005</b>	<b>1,675,795</b>
Apropiación de Resultados 2008			32,404	(32,404)	
Apropiación de Reserva Legal		3,601		(3,601)	
Resultado del Ejercicio				83,190	83,190
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>931,483</b>	<b>21,482</b>	<b>722,830</b>	<b>83,190</b>	<b>1,758,985</b>

  
 Paulina Mistle  
 Gerente General

  
 Nancy Calderón  
 Contadora General

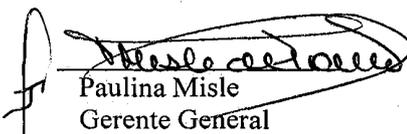
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

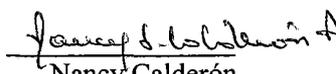
**INMOEMP S.A**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los ejercicios anuales terminados el  
31 de diciembre de 2009 y 2008

	2009	2008
	US\$	US\$
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad neta del ejercicio	83,190	58,426
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
Pagos Anticipados	(51,502)	(24,524)
Cuentas por cobrar	(93,185)	(77,705)
Cuentas por pagar	39,304	27
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de operación</b>	<b>(22,193)</b>	<b>(43,776)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Financiamiento recibido		47,045
<b>Efectivo neto usado en financiamiento</b>		<b>47,045</b>
<b>Aumento/(reducción) del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>(22,193)</b>	<b>3,269</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	40,816	37,547
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>	<b>18,623</b>	<b>40,816</b>

  
Paulina Misle  
Gerente General

  
Nancy Calderón  
Contadora General

## INMOEMP S.A

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

#### NOTA 1 - OPERACIONES

INMOEMP S.A. fue constituida en Quito Ecuador el 27 de marzo del 2000, y se inscribió en el Registro Mercantil el 29 de mayo del 2000; su objeto social principal es: asesoramiento empresarial, económico y técnico a instituciones y sociedades privadas y públicas, prestación de servicios de administración gerencial, participación en la implantación de establecimientos industriales, comerciales y productivos en general, así como la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

#### NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

##### a. Bases fundamentales

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa en base a los requerimientos de la NEC No. 1

##### b. Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la Administración efectúe estimaciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

##### c. Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga al resultado del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables.

##### d. Reserva Legal

Según las normas societarias, la Compañía debe apropiarse por lo menos un 10 % de la utilidad anual hasta completar un 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, pero no puede ser repartida como utilidad.

##### d. Ingresos

Corresponde a los ingresos recibidos por asesorías brindadas las cuales son registradas en el período en que se facturan; y, los intereses por financiamiento entregado en el año.

#### NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Corresponde a un valor pendiente de cobro a los accionistas de la Compañía, por efecto de la venta de acciones en el año 2004, a este valor se suman los intereses acumulados, en el año 2009 ascendió a US\$ 90.186, a una tasa de interés del 5% anual; estas operaciones han sido renovadas el 15 de diciembre de 2008 para 1.080 días. Ver nota 6.

#### NOTA 4 - DOCUMENTOS POR PAGAR

	2009	2008
	US\$	US\$
Cuentas por Pagar (1)	17,615	8,043
Inmoholding Inc. (2)	42,800	
Traderación S.A. (3)		93,935
<b>Suma Corto Plazo</b>	<b>60,415</b>	<b>101,978</b>
Inmoholding Inc. (2)	45,400	83,400
Traderación S.A. (3)	98,160	
<b>Suma Largo Plazo</b>	<b>143,560</b>	<b>83,400</b>
<b>Total Obligaciones</b>	<b>203,975</b>	<b>185,378</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2009 incluye los saldos por pagar de impuestos municipales y contribución a la Superintendencia de Compañías.

(2) El valor corresponde las obligaciones con Inmoholding Inc., por un capital de US\$ 40.000 e intereses, contratado el 1 de septiembre de 2007 y renovado el 1 de Septiembre de 2009, el cual genera una tasa de interés del 6%, para 720 días a la vista. Y otro contraído el 1 de noviembre de

## INMOEMP S.A

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

2008, con un capital de US\$ 40.000, la cual genera una tasa de interés del 6%, para 720 días.

(3) Corresponde al saldo pendiente de pago por un capital original de US\$.71.662, más los intereses que iniciaron su devengamiento en noviembre del 2.002 por la venta de acciones de Produbanco, esta operación fue renovada en septiembre de 2008 para 720 días a una tasa de interés del 6% anual, sobre el cual no se ha firmado documentos que respalden el pago de la deuda.

---

#### NOTA 5 - OTROS PASIVOS CORRIENTES

Corresponde a un valor entregado por Inmoholding Inc. como anticipo por contrato de servicios, los cuales fueron facturados en el año 2009 y liquidados con dicho anticipo. Ver nota 6.

---

#### NOTA 6.- INGRESOS

		2009	2008
		US\$	US\$
Intereses ganados	Nota 3	93.186	90.180
Honorarios por asesoría	Nota 5	40.000	
		133.186	90.180

---

#### NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía ha registrado la provisión para el pago de impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2009 y 2008 de la siguiente forma:

	2009	2008
	US\$	US\$
Resultado del ejercicio	107.069	50.343
Más gastos no deducibles	5.240	10.215
Menos: Amortización pérdidas tributarias	(16.795)	(20.442)
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	95.514	40.117
Provisión del impuesto a la renta (1)	23.879	10.029

(1) La provisión del impuesto a la renta se basa en la Ley de Régimen Tributario Interno que establece una tarifa del 25%.

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2006 al 2009.

Durante el ejercicio 2009 y 2008 no existieron transacciones con compañías relacionadas en el exterior que determinen la necesidad de realizar un Estudio de Precios de Transferencia.

#### Cambios en el Régimen legal tributario

El 29 de diciembre de 2007, se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, en el Registro Oficial No. 242. Esta ley fue aprobada por la Asamblea Constituyente, e incluye, entre otros temas, modificaciones importantes al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo referente al impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales, así como la creación de nuevos impuestos reguladores, que incluye un impuesto a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2008 y durante el año 2008 ha sido sometida a reformas e interpretaciones. La Ley ha sido reglamentada y los respectivos reglamentos han sido de igual forma reformados durante el año. Adicionalmente a las reformas se han emitido una serie de resoluciones por parte de la Autoridad Tributaria. El marco normativo tributario del año 2007 no es comparable al del 2008 y 2009.

El 23 de diciembre de 2009, se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria. Esta ley incluye Reformas al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador. Dichas reformas estarán vigentes a partir de enero de 2010.

---

## INMOEMP S.A

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

#### NOTA 8.- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía INMOEMP S.A. al 31 de diciembre de 2009, comprende 931.483 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una. Todos los accionistas son personas naturales.

#### NOTA 9 - UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El cálculo de las utilidades por acción se muestra en el siguiente detalle:

DETALLE	2009	2008
	US\$	US\$
Utilidad del ejercicio	83.190	36.005
Acciones en circulación al inicio del período	931.483	931.483
Acciones en circulación al final del período	931.483	931.483
Promedio ponderado de las acciones en circulación	931.483	931.483
Utilidad por acción	0,09	0,04

#### NOTA 10 - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

En el Ecuador, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N. 06.Q.ICC-004 del 21 de agosto del 2006; y publicada en el Registro oficial No. 248 del 4 de septiembre del mismo año se estableció que a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en el Ecuador deben preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Posteriormente con fecha 20 de noviembre de 2008, se emitió la resolución No. 08.G.DSC-010, que modificó los plazos establecidos en el registro oficial antes indicado, estableciendo un Cronograma de aplicación obligatoria mencionado a continuación:

Aplicación NIIF	Compañías que deben Aplicar NIIF	Año transición
A partir 1ro. Enero 2010	Compañías sujetas al control del mercado de Valores y las que ejerzan actividades de auditoría externa.	2009
A partir 1ro. Enero 2011	Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre de 2007, las Compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieran 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, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el exterior.	2010
A partir 1ro. Enero 2012	Las demás Compañías no consideradas en los grupos anteriores.	2011

Las compañías anteriormente mencionadas elaborarán obligatoriamente hasta marzo de 2009, marzo de 2010 y marzo de 2011, en su orden, un cronograma de implementación el cual contendrá por lo menos la siguiente información:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

La Compañía debe preparar sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), a partir del 1 de enero de 2012 se establece el año 2011 como período de transición.

**INMOEMP S.A**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

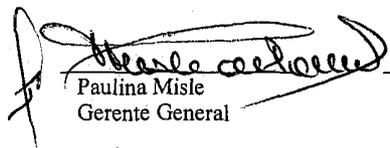
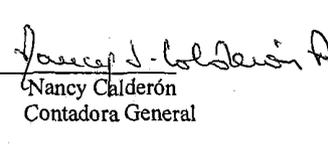
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Compañía preparó sus estados financieros sobre la base de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

---

**NOTA 11.- EVENTOS SUBSECUENTES**

---

En adición a lo mencionado en la Nota 1, entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 8 de marzo de 2010, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelados en los mismos.

	
Paulina Misle Gerente General	Nancy Calderón Contadora General