



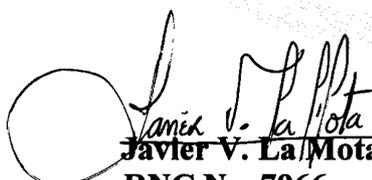
CASTRO MORA ASOCIADOS  
AUDITORES Y CONSULTORES

106.084

## Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de  
**KARBELA S. A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de KARBELA S. A. al 31 de Diciembre del 2004, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de KARBELA S. A. al 31 de Diciembre del 2004, 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 Ecuador.

  
**Javier V. La Mota - Socio**  
RNC No. 7966

  
SC - RNAE No. 435

  
**Carlos M. Castro**  
RNC No. 11875

**20 de Mayo del 2005**

# KARBELA S. A.

## Balance General

31 de Diciembre  
2004

(US Dólares)

### Activos

#### Activos corrientes:

Caja y bancos	3,003
Cuentas por cobrar (Nota 3)	254,259
Inventarios (Nota 4)	550,488
Gastos anticipados, seguros	46
Total activos corrientes	<u>807,796</u>

Propiedades y equipos, neto (Nota 5) 3,733

Otros activos (Nota 6) 1,539,347

Total activos 2,350,876

### Pasivos y patrimonio de accionistas

#### Pasivos corrientes:

Sobregiro bancario	15,955
Cuentas por pagar (Nota 7)	440,900
Gastos acumulados (Nota 8)	21,576
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 9)	963,606
Total pasivos corrientes	<u>1,442,037</u>

Oligaciones a largo plazo (Nota 9) 23,000

#### Patrimonio de accionistas:

Capital pagado (Nota 10)	800
Aportes para futuro aumento de capital	884,343
Utilidades retenidas	696
Total patrimonio de accionistas	<u>885,839</u>

Total pasivos y patrimonio de accionistas 2,350,876

Ver notas adjuntas.

KARBELA S. A.

Estado de Resultados

**Año Terminado el  
31 de Diciembre  
2004**  
*(US Dólares)*

Ingresos por servicios	3,339
Gastos:	
Administración	<u>(2,411)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	928
Impuesto a la renta	(232)
Utilidad neta	<u><u>696</u></u>

*Ver notas adjuntas.*

# KARBELA S. A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	<b>Capital Pagado</b>	<b>Aportes para Futuro Aumento de Capital</b>	<b>Utilidades Retenidas</b>	<b>Total</b>
	<i>(US Dólares)</i>			
Saldos al 31 de Diciembre del 2003	800	771,538	-	772,338
Aportaciones	-	112,805	-	112,805
Utilidad neta, 2004	-	-	696	696
Saldos al 31 de Diciembre del 2004	<b>800</b>	<b>884,343</b>	<b>696</b>	<b>885,839</b>

*Ver notas adjuntas.*

# KARBELA S. A.

## Estado de Flujos de Efectivo

	<b>Año Terminado el 31 de Diciembre 2004</b>
	<i>(US Dólares)</i>
<b>Efectivo usado por actividades de operación:</b>	
Recibido de clientes	241,133
Pagado a proveedores y empleados	(899,788)
Efectivo neto usado por actividades de operación	<u>(658,655)</u>
<b>Efectivo usado por actividades de inversión:</b>	
Otros activos	(1,564)
Efectivo neto usado por actividades de inversión	<u>(1,564)</u>
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento:</b>	
Sobregiro bancario	15,955
Aumento en obligaciones a corto plazo	466,810
Aumento en obligaciones a largo plazo	23,000
Aportes para futuro aumento de capital	112,805
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>618,570</u>
Disminución neta en caja y bancos	(41,649)
Caja y bancos al principio del año	44,652
Caja y bancos al final del año	<u>3,003</u>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:</b>	
Utilidad neta	697
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:	
Depreciaciones	913
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento en inventarios	(774,517)
Aumento en cuentas por cobrar	(136,780)
Aumento en gastos anticipados	(46)
Aumento en cuentas por pagar	229,885
Aumento en gastos acumulados	21,193
Efectivo neto usado por actividades de operación	<u>(658,655)</u>

*Ver notas adjuntas.*

# KARBELA S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2004

### 1. Actividad

La Compañía fue constituida en Septiembre del 2001 en Ecuador. Su actividad principal es la construcción de viviendas de utilidad social, locales comerciales, lotizaciones y su comercialización del Proyecto Urbanístico "Cumbres del Sol".

La Compañía no ha contratado personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía es prestado por la Compañía relacionada.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

<b><u>31 de Diciembre:</u></b>	<b><u>Índice de Inflación Anual</u></b>
2004	1.9%
2003	6.5%
2002	9.4%

### 2. Políticas Contables Significativas

#### **Bases de Presentación de los Estados Financieros**

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

# KARBELA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

#### Inventarios

Están registrados como sigue:

- Terreno al costo de adquisición
- Las obras en proceso están registrados al valor del desembolso más los gastos necesarios para terminar la obra incurrida hasta la fecha del balance general.

#### Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Instalaciones	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Equipos de computación	33%

#### Otros Activos

Corresponden principalmente a terreno y obras en proceso utilizados en el giro del negocio, en el proyecto urbanístico "Cumbres del Sol" etapa A entregado en fideicomiso, los cuales están registrados al costo de adquisición.

#### Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25% sobre la base imponible. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

# KARBELA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

#### Ingresos por Servicios

Representan ingresos por servicios, por la comercialización y gerencia de proyectos Cumbres del Sol.

#### Costos y Gastos

Son registrados sobre la base del devengado.

### 3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2004</u> <i>(US Dólares)</i>
Anticipos a proveedores	250,843
Retenciones en la fuente	33
Impuestos al valor agregado	222
Otras	3,161
	<u>254,259</u>

Retenciones en la fuente representan crédito tributario del año 2004.

Impuestos al valor agregado representa crédito tributario por el IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios.

### 4. Inventarios

Al 31 de Diciembre los inventarios fueron como sigue:

	<u>2004</u> <i>(US Dólares)</i>
Terrenos	171,579
Obras en procesos	378,909
	<u>550,488</u>

# KARBELA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 4. Inventarios (continuación)

Al 31 de Diciembre del 2004, la Compañía mantiene hipoteca abierta sobre terrenos a favor del Banco Bolivariano S. A. y Banco del Pichincha S. A., que respalda operaciones de la Compañía. (Ver Nota 9).

Al 31 de Diciembre del 2004, la Compañía entregó en fideicomiso inmobiliario, terreno y obras en proceso del proyecto urbanístico "Cumbre del Sol" etapa A que consiste de 20.362.92 m2. por un valor de US\$ 1,386,783 cuyo objetivo es administrar los activos de la Compañía como garantía para cancelación de sus obligaciones con instituciones financieras (Ver Notas 6 y 9).

### 5. Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

	Instalaciones	Muebles y Equipos de Oficina	Equipos de Computación	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
Saldos al 31 de Diciembre del 2003	1,000	2,549	1,691	5,240	(594)	4,646
Adiciones	-	-	-	-	(913)	(913)
Saldos al 31 de Diciembre del 2004	<u>1,000</u>	<u>2,549</u>	<u>1,691</u>	<u>5,240</u>	<u>(1,507)</u>	<u>3,733</u>

### 6. Otros Activos

Al 31 de Diciembre del 2004, los otros activos consisten de lo siguiente:

	<u>2004</u> (US Dólares)
Derechos fiduciarios:	
Aportes en efectivo	1,000
Aporte de accionistas	150,000
Terreno	193,466
Obras en proceso	1,193,317
	<u>1,537,783</u>
Otros	1,564
	<u>1,539,347</u>

## KARBELA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 6.Otros Activos (continuación)

Al 31 de Diciembre, los derechos fiduciarios estaban constituidos como sigue:

<b>Nombre del Fideicomiso</b>	<b>Beneficiario</b>	<b>Fiduciario</b>	<b>Costo de los Bienes</b>
Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol I	Karbela S. A.	Administradora de Fondos del Pichincha, Fondos Pichincha S. A.	1,537,783

El objetivo de estos fideicomisos es que los bienes que integran el patrimonio autónomo, sirvan como un mecanismo idóneo para administrar y canalizar los recursos necesarios para desarrollar la etapa A del proyecto inmobiliario.

Las características del fideicomiso es la siguiente:

- a) Registrar en la contabilidad del fideicomiso como de su propiedad los inmuebles que transfieren al constituyente.
- b) Celebrar contratos de comodato precario a favor de la constituyente.
- c) Invertir en forma temporal hasta la totalidad de los recursos dinerarios que ingresen al fideicomiso mercantil, evitando la concentración de riesgos.
- d) Restituir los inmuebles a la constituyente una vez que los acreedores certifiquen que los deudores garantizados han cancelado sus obligaciones.
- e) Entregar al banco como abono a las obligaciones, el producto de la venta de los inmuebles, una vez ejecutado el procedimiento convencional de venta. En caso de que las ventas de productos resulten ser mayor a las obligaciones adeudadas a los bancos, el excedente será entregado al constituyente.
- f) Pagar con los recursos del patrimonio autónomo los impuestos que gravan la propiedad de los bienes inmuebles.

## KARBELA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 6.Otros Activos (continuación)

- g) Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para cumplir con el objeto de este fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresa, la que impida su cumplimiento integral.

#### 7.Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2004</u> <i>(US Dólares)</i>
Proveedores	48,911
Compañía relacionada	1,235
Anticipos recibidos de clientes	389,605
Impuestos por pagar	1,149
	<u>440,900</u>

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen principalmente facturas por compra de bienes y servicios con plazos de hasta 30 días.

Compañía relacionada representa principalmente préstamos por US\$ 1,200 con vencimiento en Enero del 2005 y sin interés.

#### 8.Gastos Acumulados

El movimiento de gastos acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

	<u>Intereses</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Total</u>
	<i>(US Dólares)</i>		
Saldo al 31 de Diciembre del 2003	378	-	378
Provisiones	74,405	232	74,637
Pagos	(53,439)	-	(53,439)
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	<u>21,344</u>	<u>232</u>	<u>21,576</u>

## KARBELA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 9. Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2004, las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

	<u>2004</u> <i>(US Dólares)</i>
Banco Bolivariano S. A., préstamos hipotecarios con vencimientos hasta Septiembre del 2005 e intereses del 14% y 15%	378,606
Banco del Pichincha S. A., préstamos hipotecarios con vencimientos hasta Marzo del 2005 e interés del 12%	450,000
Partes relacionadas:	
Préstamos sobre firma, con vencimientos hasta Junio del 2005 e interés del 11%	105,000
Préstamo, sin fecha de vencimiento y sin interés	8,000
Compañías relacionadas:	
Préstamo con vencimiento hasta Enero del 2005 e interés del 12%	30,000
Préstamo sin fecha de vencimiento y sin interés	<u>15,000</u>
Sub-total	986,606
Porción corriente	<u>(963,606)</u>
	<u><u>23,000</u></u>

#### 10. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2004, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario US\$ 1.00.

## KARBELA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **11. Impuesto a la Renta**

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código de Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

---