

109085

Abogado
Francisco Arellano
Superintendencia de Compañías
Quito, 31 de julio del 2007



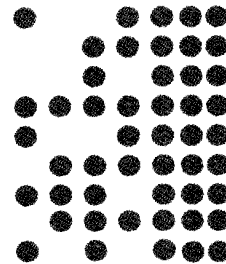
Por medio de la presente remitimos a usted una copia del informe de auditoría externa de los estados financieros del Fideicomiso Samaria con corte al 31 de diciembre del 2005.

Estos informes son entregados a ustedes de conformidad con las resoluciones emitidas por la Superintendencia de compañías.

Por la atención que se digne dar a la presente, le anticipo mis agradecimientos,

Atentamente,

M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio de la División de Auditoría
BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376

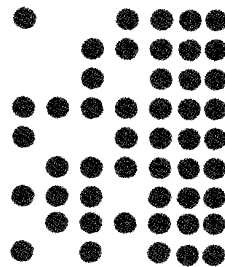


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

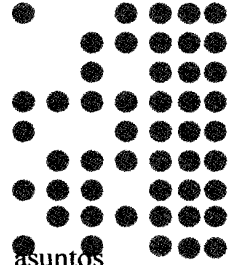
30 de mayo del 2006

A los miembros de la Junta del Fideicomiso Samaria

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos del Fideicomiso Samaria al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución de cuentas patrimoniales y de flujo de fondos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Fideicomiso. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo mencionado en los párrafos 3, 4 y 5, nuestra auditoría se realizó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. 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, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes 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 una opinión.
3. Como parte de nuestra auditoría enviamos varias cartas solicitando que nos confirmen ciertas transacciones efectuadas por el Fideicomiso Samaria durante el año terminado el 31 de diciembre del 2005; en estas mismas cartas también solicitamos la confirmación de los saldos pendientes de cobro o pago a la fecha antes mencionada. A la fecha de emisión del presente informe no hemos recibido la información solicitada en las cartas de confirmación dirigidas a:
1) Bancos: Banco Solidario; 2) Partes vinculadas: Negocios Inmobiliarios Inmohome S.A.; 3) Obligaciones financieras: Félix Pérez, Ramón Joel Chacón y Caja de Cesantía y Jubilación de la D.A.C.; y, 4) Anticipos a proveedores: María Gómez Vásquez, Patricia Yépez, María Guerrero Aguilar, Luz María Male Ruiz, Fausto Jumbo Amaguaña, Martha Almeida, José Morán Perugachi, José Cotacachi Córdova, Nieves Guevara Guerra, Pedro Quishpe Avila, Tamara Pinto Ramos, Oswaldo López Yáñez, Segundo Hualpa Ortiz, Ivan Leonidas Jaramillo, Magdalena Hidrovo, Alfredo Dávila, Oswaldo Morán, Galo Chávez Muñoz, Alexandra García, Zoila Cabascango, Ximena Guzmán, Luis Imbaquinga, Raúl Rojas, Nelly Freire, Sonia Hita Paredes, María Garcés Cisneros. Adicionalmente señalamos que no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos para obtener evidencia suficiente y competente sobre las transacciones efectuadas con estas personas naturales y jurídicas durante el año 2005.



4. La documentación de respaldo relacionada con los anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre del 2005 y 2004 por US\$/308,785 y US\$/85,990, respectivamente no estuvo disponible para su revisión hasta la fecha de emisión del presente informe. Estos valores fueron cobrados directamente por Negocios Inmobiliarios Inmohome S.A. y contabilizados como cuentas por cobrar a partes vinculadas (Ver párrafo 5). Por lo tanto, no fue posible obtener evidencia suficiente y competente que nos permita expresar una opinión de los rubros “anticipos recibidos de clientes” y “cuentas por cobrar a clientes”.
5. Durante nuestra revisión no se nos proporcionó la documentación soporte de las cuentas por cobrar a partes vinculadas por US\$/276,920 y cuentas por pagar a partes vinculadas por US\$/140,196. No fue posible aplicar otro tipo de procedimientos de auditoría que nos permita obtener evidencia suficiente y competente para expresar una opinión sobre estos registros contables
6. Durante el año 2005 se terminó de construir los bloques A1 y A2 del conjunto residencial Samaria (20 departamentos y 21 estacionamientos). Estos inmuebles fueron entregados a los clientes del Fideicomiso Samaria mediante escrituras de venta, las cuales a la fecha de emisión del presente informe se encuentran pendientes de inscribir en el Registro de la Propiedad (excepto 5 departamentos que fueron inscritos durante el año 2005). Los estados financieros al 31 de diciembre del 2005 del Fideicomiso Samaria no incluyen los registros contables relacionados con la terminación de la construcción de los bloques A1 y A2 del Conjunto Residencial Samaria ni aquellos relacionados con los 5 departamentos que fueron inscritos durante el año 2005. Entre otras transacciones, los estados financieros no incluyen: 1) los ingresos generados por la venta de los inmuebles, 2) los costos relacionados con la construcción de los inmuebles vendidos, 3) la cartera proveniente de la venta de los inmuebles así como la liquidación de los anticipos recibidos de clientes, 4) la disminución de los costos directos e indirectos del proyecto. Por lo tanto, no fue posible obtener evidencia suficiente y competente que nos permita expresar una opinión sobre los rubros antes mencionados.
7. Durante nuestra revisión de los estados financieros del Fideicomiso Samaria pudimos observar anticipos entregados al Constituyente por US\$/75,268 que fueron incluidos como “construcciones en curso”. No se nos ha proporcionado las facturas que sustenten el traspaso de estos valores de la cuenta “anticipos a proveedores” a la cuenta “construcciones en curso”.
8. Con fecha 3 de mayo del 2002, los inversionistas del Fideicomiso Samaria entregaron al patrimonio autónomo un inmueble de 5,040 m2 ubicado en la calle Pedro Alarcón de la parroquia San Luis, cantón Otavalo, provincia de Imbabura. Este inmueble fue avaluado por un perito independiente por el valor de US\$/82,138. Por otro lado, con fecha 26 de enero del 2004 los constituyentes del Fideicomiso Samaria resolvieron restituir a favor de los inversionistas (Ing. Carlos Oswaldo Grijalva Garrido y Arq. Betty Soraya Benítez Segura) la cantidad de 1,171 m2 del inmueble antes referido. Los registros contables del Fideicomiso Samaria no reflejan esta restitución de parte del inmueble originalmente entregado al patrimonio autónomo.



9. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados de los asuntos mencionados en los párrafo 3, 4 y 5 y por los efectos de los asuntos mencionado en los párrafos 6, 7 y 8, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Samaria al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones, la evolución de cuentas patrimoniales y los cambios en los flujos de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.
10. Al 31 de diciembre del 2005, el Fideicomiso Samaria registró en el rubro anticipos a proveedores el valor de US\$/.13,654 correspondientes a anticipos entregados para la construcción del conjunto residencial Samaria. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente informe, gran parte de estos valores no han sido liquidados por no contar con la documentación soporte que permita cancelar estos valores. La gerencia del Fideicomiso Samaria estima que estos anticipos serán liquidados durante el año 2006 o cuando dispongan de la documentación soporte respectiva.
11. Al 31 de diciembre del 2005, el Fideicomiso Samaria registró en el rubro obligaciones financieras el valor de US\$/.267,933 que corresponden a dineros recibidos de terceros cuya documentación soporte son pagarés a la orden sujetos a tasas de interés que fluctúan entre el 10.30% y el 11.10% anual.
12. Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base en principios contables de empresa en marcha. Los estado financieros no incluyen los ajustes que podrían surgir como resultado de esta incertidumbre.
13. El artículo 79 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno indica que en caso de que el Fideicomiso obtenga rentas gravadas, estas serán distribuidas directamente a los beneficiarios de tal forma que la obligación de liquidar y pagar el impuesto a la renta recaerá en cada beneficiario. Por tal razón, el Fideicomiso Samaria presentó las declaraciones del impuesto a la renta informativas de los años 2005 y 2004 sin liquidar ni pagar el impuesto a la renta respectivo (cabe resaltar que en estas declaraciones informativas no se incluyen partidas conciliatorias significativas). Por lo tanto, los beneficiarios del Fideicomiso Samaria deberán incluir en sus declaraciones del impuesto a la renta los beneficios obtenidos del Fideicomiso, así como también deberán considerar la existencia de partidas conciliatorias provenientes de los registros contables del Fideicomiso Samaria (p.e. ingresos exentos, gastos no deducibles, etc).
14. Durante nuestra revisión de los estados financieros del Fideicomiso Samaria no se nos proporcionó la documentación soporte que debe adjuntarse a las facturas de reembolso de gastos que fueron cargados a la construcción por US\$/.147,423. La legislación tributaria vigente establece que las facturas de reembolsos de gastos deben estar acompañadas de las facturas originales sujetas al mencionado reembolso ya que de lo contrario existe el riesgo de que sean consideradas como gastos no deducibles.

15. Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial No.494 (suplemento) el Decreto Ejecutivo No.2430 que reforma el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno en cuanto a los precios de transferencia de bienes y servicios efectuados entre partes vinculadas o entre partes donde se presume vinculación. Estas reformas, aplicables desde el ejercicio fiscal 2005, permiten que la Administración Tributaria regule la base imponible sujeta al cálculo del impuesto a la renta si los precios de transferencia de bienes y servicios no cumplen el principio de plena competencia. El principio de plena competencia establece que los precios de bienes y servicios fijados entre partes vinculadas deben ser similares a los precios de bienes y servicios fijados entre partes no vinculadas. A la fecha de emisión del presente informe: i) la Administración Tributaria no ha emitido resoluciones aclaratorias sobre ciertos conceptos contenidos en estas reformas tributarias, ii) la Administración de la compañía no ha definido una política de fijación de precios para la compra de bienes y servicios a partes vinculadas, y, iii) la Administración de la compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros futuros derivado de la aplicación de esta reforma tributaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.
16. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

**BcgBusiness Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.**
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376



M.B.A. Jefferson Galarza
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987 (apoderado)

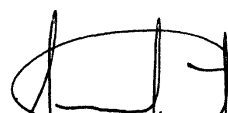
FIDEICOMISO SAMARIA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		1.312	246
Cuentas por cobrar a partes vinculadas	8	276.920	70.609
Anticipos a proveedores		13.654	-
Impuestos anticipados		38	2
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		291.924	70.857
ACTIVO NO CORRIENTE			
Terrenos	3	82.138	82.138
Construcciones en curso	4	420.875	148.245
TOTAL ACTIVOS		794.937	301.240



Ing. David Cobo Barcia
Gerente General
Fiduciaria del Pacífico S.A.

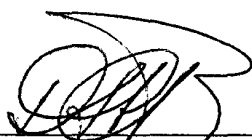
	<u>Nota:</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	5	267.933	-
Cuentas por pagar a relacionadas	8	140.196	137.746
Anticipos recibidos de clientes	6	308.785	85.990
Obligaciones fiscales		1.460	1.016
Otros pasivos		900	825
TOTAL PASIVO		719.274	225.577
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
	9	75.663	75.663
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		794.937	301.240



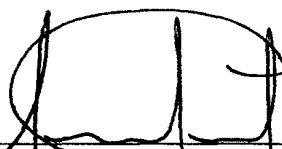
C.P.A. Enrique Ortiz Cortez
Contador General
Fiduciaria del Pacífico S.A.

FIDEICOMISO SAMARIA
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ingresos por servicios prestados	-	25
Gastos operativos	-	-29
Pérdida neta	-	-4



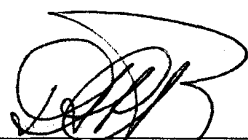
Ing. David Cobo Barcia
Gerente general
Fiduciaria del Pacifico S.A.



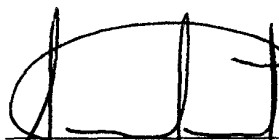
C.P.A. Enrique Ortiz Cortez
Contador General
Fiduciaria del Pacifico S.A.

FIDEICOMISO SAMARIA
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Patrimonio autónomo del Fideicomiso</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003	83.138	-35	-7.436	75.667
Traslado de los resultados del año 2003 a la cuenta resultados acumulados		-7.436	7.436	-
Pérdida neta del año 2004			-4	-4
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004	83.138	-7.471	-4	75.663
Traslado de los resultados del año 2004 a la cuenta resultados acumulados		-4	4	-
Utilidad neta del año 2005			-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005	83.138	-7.475	-	75.663



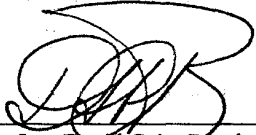
Ing. David Cobo Barcia
Gerente general
Fiduciaria del Pacífico S.A.



C.F.A. Enrique Ortiz Cortez
Contador General
Fiduciaria del Pacífico S.A.

FIDEICOMISO SAMARIA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

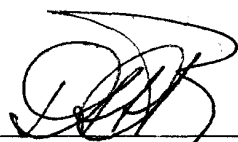
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto de clientes	222.795	7.940
Efectivo pagado a proveedores	(13.654)	-
Efectivo pagado por obligaciones fiscales	444	(7.625)
Efectivo neto cobrado (pagado) por otros ingresos y egresos	-	(4)
Efectivo neto provistode (pagado) de partes vinculadas	(203.861)	7.689
Efectivo neto provistode (pagado) de otros activos y pasivos	39	(2)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>5.763</u>	<u>7.998</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Construcciones en curso	-272.630	-8.568
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	<u>(272.630)</u>	<u>(8.568)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Adiciones de obligaciones financieras	267.933	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	<u>267.933</u>	<u>-</u>
 Flujos de efectivo netos del año	 1.066	 (570)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	246	816
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>1.312</u>	<u>246</u>


 Ing. David Cobo Barcia
 Gerente General
 Fiduciaria del Pacífico S.A.


 C.P.A. Enrique Ortiz Cortez
 Contador General
 Fiduciaria del Pacífico S.A.

FIDEICOMISO SAMARIA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad/Pérdida neta del año	-	-4
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y por pagar a partes vinculadas	(203.861)	7.689
Anticipos a proveedores	(13.654)	-
Otros activos	(36)	(2)
Anticipos recibidos de cliente	222.795	7.940
Obligaciones fiscales	444	(7.625)
Otros pasivos	75	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	5.763	7.998



Ing. David Cobo Barcia
Gerente general
Fiduciaria del Pacífico S.A.



C.P.A. Enrique Ortiz Cortez
Contador General
Fiduciaria del Pacífico S.A.

FIDEICOMISO SAMARIA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2005

INDICE

Informe de los auditores independientes
Balance general
Estado de pérdidas y ganancias
Estado de evolución de cuentas patrimoniales
Estado de flujo de fondos
Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Inmohome: Negocios Inmobiliarios Inmohome S.A.
Fiducia del Pacífico: Administradora de Fondos y Fideicomisos Fiduciaria del Pacífico S.A.
(denominación anterior: Administradora de Fondos y Fideicomisos Contifondos S.A.)

US/ Dólares estadounidenses
m2 Metros cuadrados

FIDEICOMISO SAMARIA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2005 y 2004

NOTA 1 –OPERACIONES

a. Aspectos relevantes del contrato de constitución del Fideicomiso Samaria

Con fecha 3 de mayo del 2002 se constituyó el Fideicomiso Samaria (fideicomiso inmobiliario) amparado en las siguientes cláusulas:

Constituyentes: Inmohome, Ing. Eduardo Iván Rubio López, Arq. Jaime Hernán Solís Chacón, Ing. Carlos Oswaldo Grijalva Garrido y Arq. Betty Soraya Benítez Segura.

Fiduciario: Fiducia del Pacífico

Inversionistas: Ing. Carlos Oswaldo Grijalva Garrido y Arq. Betty Soraya Benítez Segura

Fideicomiso Samaria: Denominación del Fideicomiso con el propósito de identificar al patrimonio autónomo que se constituye como consecuencia del contrato celebrado el 3 de mayo del 2002

Beneficiarios: Inmohome, Ing. Eduardo Iván Rubio López, Arq. Jaime Hernán Solís Chacón, Ing. Carlos Oswaldo Grijalva Garrido y Arq. Betty Soraya Benítez Segura a quienes corresponderá el 65%, 15%, 10%, 5% y 5% de las utilidades generadas en el negocio fiduciario, respectivamente.

Vigencia: Hasta el 3 de mayo del 2005 prorrogables hasta la culminación del Proyecto.

Terminación: Entre otras causales para la terminación del Fideicomiso se mencionan el vencimiento del plazo de vigencia y el mutuo acuerdo.

Objeto: El fideicomiso se constituyó con el fin de que el fiduciario coordine la ejecución de los actos y contratos que sean necesarios para la planificación, promoción, venta y construcción del conjunto residencial Samaria ubicado en la calle Pedro Alarcón de la parroquia San Luis, Cantón Otavalo, provincia de Imbabura.

Instrucciones que deberá cumplir el Fiduciario: Entre otras instrucciones, el Fiduciario deberá recibir un inmueble de 5,040 m2. ubicado en la calle Pedro Alarcón de la parroquia San Luis, cantón Otavalo, provincia de Imbabura. Este inmueble fue avaluado por un perito independiente por el valor de US/.82,138 (Ver comentarios adicionales en la Nota 2 literal c) y en la Nota 3.

b. Restitución de parte del inmueble entregado al Fideicomiso Samaria, Cesión de derechos fiduciarios y reforma del contrato de constitución del Fideicomiso

Con fecha 26 de enero del 2004 los constituyentes del Fideicomiso Samaria resolvieron restituir a favor de los inversionistas (Ing. Carlos Oswaldo Grijalva Garrido y Arq. Betty Soraya Benítez Segura) la cantidad de 1,171 m2 del inmueble transferido al patrimonio autónomo (Ver nota 1, literal a)).

El valor del terreno restituido asciende no fue registrado contablemente en mayo del 2006.

En esta misma fecha, se efectuaron las siguientes modificaciones al contrato de constitución del Fideicomiso:

ANTES:

Constituyentes: Inmohome, Ing. Eduardo Iván Rubio López, Arq. Jaime Hernán Solís Chacón, Ing. Carlos Oswaldo Grijalva Garrido y Arq. Betty Soraya Benítez Segura.

Beneficiarios: Inmohome, Ing. Eduardo Iván Rubio López, Arq. Jaime Hernán Solís Chacón, Ing. Carlos Oswaldo Grijalva Garrido y Arq. Betty Soraya Benítez Segura a quienes corresponderá el 65%, 15%, 10%, 5% y 5% de las utilidades generadas en el negocio fiduciario, respectivamente.

AHORA:

Constituyentes: Inmohome y Arq. Jaime Hernán Solís Chacón.

Beneficiarios: Inmohome y Arq. Jaime Hernán Solís Chacón a quienes corresponderá el 90% y 10% de las utilidades generadas en el negocio fiduciario, respectivamente.

c. Fideicomiso Mercantil – patrimonio autónomo

El artículo 109 de la Ley de Mercado de Valores (codificada) establece que un Fideicomiso Mercantil es un contrato por medio del cual una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

El patrimonio autónomo (que es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del contrato) también se denomina fideicomiso mercantil

Cada patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato.

El patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a. Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico. A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

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

b. Ingresos por servicios prestados

Se reconocen a medida que la venta de los inmuebles es inscrita en el Registro de la Propiedad.

c. Terrenos -

Los terrenos se presentan al valor que surge de un avalúo técnico practicado en el 2002 por un perito independiente contratado para dicho efecto; los resultados del estudio y su incorporación a los estados financieros adjuntos fueron aprobados por la Junta del Fideicomiso Samaria; el referido terreno fue registrado mediante un débito a la cuenta terrenos (costos directos del proyecto) por US/82,138 y un crédito a la cuenta Patrimonio Autónomo del Fideicomiso.

d. Construcciones en curso -

Las construcciones en curso se muestran al costo histórico de los desembolsos efectuados para la construcción del conjunto residencial Samaria.

El monto neto de las construcciones en curso no exceden su valor de utilización económica.

NOTA 3 – TERRENOS

Aporte del terreno por parte de los inversionistas del Fideicomiso Samaria

Los Terrenos registrados por el Fideicomiso corresponden a un inmueble de 5,040 m2. ubicado en la calle Pedro Alarcón de la parroquia San Luis, cantón Otavalo, provincia de Imbabura (ver comentarios adicionales en la Nota 2 literal c).

Este inmueble fue entregado por los Inversionistas del Fideicomiso con cargo a la cuenta Patrimonio Autónomo por el valor de US/.82,138, monto que fue establecido mediante un avalúo efectuado por un perito independiente.

Restitución de parte del inmueble entregado al Fideicomiso Samaria

Con fecha 26 de enero del 2004 los constituyentes del Fideicomiso Samaria resolvieron restituir a favor de los inversionistas (Ing. Carlos Oswaldo Grijalva Garrido y Arq. Betty Soraya Benítez Segura) la cantidad de 1,171 m2 del inmueble transferido al patrimonio autónomo (Ver nota 1, literal a)). El registro contable de esta restitución se efectuó en el año 2006.

Terminación de los bloques A1 y A2 del conjunto Residencial Samaria

Durante el año 2005 se terminó de construir los bloques A1 y A2 del conjunto residencial Samaria que incluyó la construcción de 20 departamentos y 21 estacionamientos. Estos departamentos y estacionamientos fueron entregados a los clientes del Fideicomiso Samaria mediante la entrega de escrituras de venta de los mencionados inmuebles y fueron inscritas en el registro de la propiedad durante el año 2006 (excepto 5 departamentos que fueron inscritos en el Registro de la Propiedad durante el año 2005). Los estados financieros del Fideicomiso Samaria al 31 de diciembre del 2005 no incluyen los registros contables relacionados con la terminación de la construcción de los bloques A1 y A2 del Conjunto Residencial Samaria ni aquellos relacionados con los 5 departamentos que fueron escriturados durante el año 2005. Entre otras transacciones, los estados financieros no incluyen: 1) los ingresos generados por la venta de los departamentos y parqueaderos, 2) los costos relacionados con la construcción de los departamentos vendidos, 3) la cartera proveniente de la venta de los departamentos así como la liquidación de los anticipos recibidos de clientes, 4) la disminución del rubro costos (directos e indirectos) del proyecto.

NOTA 4 – CONSTRUCCIONES EN CURSO

Composición:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Costos directos de la obra (1)	237,012	148,245
Costos indirectos de la obra (1)	183,361	-----
Otros costos (1)	<u>502</u>	-----
Subtotal	420,875	148,245

- (1) Corresponden a desembolsos efectuados por la construcción del conjunto residencial Samaria en los terrenos mencionados en la Nota 3. (ver comentarios adicionales en la Nota 2 literal d).

NOTA 5 – OBLIGACIONES FINANCIEROS

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2005</u>
	(1)
Caja de Cesantía y Jubilación de la D.A.C.	200,000
Ramón Joel Chacón	41,000
Félix Pérez	<u>26,933</u>
Subtotal	267,933

- (1) Corresponden a préstamos de dinero recibidos de terceras personas a tasas que fluctúan entre el 10,30% y el 11,10% de interés anual. Estos préstamos se encuentran avalizados por la compañía **Inmohome**

NOTA 6 – ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>2005</u>
	(1)
Lider Montalvo (contrato resciliado)	4,000
Rosa Ruiz Ruiz (contrato resciliado)	6,060
Tamara Pinto Ramos	14,230
Oswaldo López Yáñez	14,990
Fausto Jumbo Amaguaña	16,052
Segundo Hualpa Ortiz	15,000
Ivan Leonidas Jaramillo	15,001
María Gómez Vásquez	19,751
Martha Almeida	16,500
José Morán Perugachi	16,500
Magdalena Hidrovo	16,170
José Cotacachi Córdova	16,500
Nieves Guevara Guerra	16,500
Pedro Quishpe Avila	16,140
Patricia Pérez	17,500
Luz María Male Ruiz	16,763
Alfredo Dávila	16,500
Oswaldo Morán	14,249
María Guerrero Aguilar	19,833
Galo Chávez Muñoz	12,246
Alexandra García	1,100
Zoila Cabascango	1,100
Ximena Guzmán	900
Luis Imbaquinga	700
Raúl Rojas	500
Nelly Freire	1,750
Sonia Hita Paredes	1,000
María Garcés Cisneros	<u>1,250</u>
Subtotal	308,785

- (1) Estos anticipos corresponden a dineros recibidos de clientes para la compra de departamentos y casas del conjunto residencial Samaria.

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA

La cláusula vigésimo sexta del contrato de constitución del Fideicomiso Samaria establece entre otras cosas lo siguiente:

“Conforme lo determina el artículo 79 del Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en caso de que el Fideicomiso obtenga rentas gravadas, estas serán distribuidas directamente a los beneficiarios de tal forma que la obligación de liquidar y pagar el impuesto a la renta recaerá en cada beneficiario. El Fiduciario presentará la declaración informativa del impuesto a la renta con la información y periodicidad establecida en las disposiciones tributarias pertinentes y vigentes”

NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2005 y 2004, con partes vinculadas. Se incluye bajo la denominación de partes vinculadas a las compañías con accionistas comunes, las entidades vinculadas al Fideicomiso Samaria (constituyentes, inversionistas y beneficiarios), administradores y miembros de la Junta del Fideicomiso.

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Inmohome S.A.		
Desembolsos para la construcción del conjunto habitacional Samaria	211,344	8,568

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son, en general, equiparables a los de otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

<u>Composición de los saldos:</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Cuentas por cobrar a relacionadas:</u>		
Inmohome S.A.	276,920	70,609
<u>Cuentas por pagar a relacionadas:</u>		
Inmohome S.A.	140,196	137,746

Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago.

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial No.494 (suplemento) el Decreto Ejecutivo No.2430 que reforma el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno en cuanto a los precios de transferencia de bienes y servicios efectuados entre partes vinculadas o entre partes donde se presume vinculación. Estas reformas, aplicables desde el ejercicio fiscal 2005, permiten que la Administración Tributaria regule la base imponible sujeta al cálculo del impuesto a la renta si los precios de transferencia de bienes y servicios no cumplen el principio de plena competencia. El principio de plena competencia establece que los precios de bienes y servicios fijados entre partes vinculadas deben ser similares a los

precios de bienes y servicios fijados entre partes no vinculadas. A la fecha de emisión del presente informe: i) la Administración Tributaria no ha emitido resoluciones aclaratorias sobre ciertos conceptos contenidos en estas reformas tributarias, ii) la Administración de la compañía no ha definido una política de fijación de precios para la compra de bienes y servicios a partes vinculadas, y, iii) la Administración de la compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros futuros derivado de la aplicación de esta reforma tributaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

NOTA 9 -PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Patrimonio del Fideicomiso están compuestos por:

- a) Aportes al Patrimonio Autónomo: US\$/.82,138 correspondientes al Terreno que los Inversionistas del Fideicomiso entregaron al patrimonio autónomo. Ver comentarios adicionales en las Notas 1 y 3 del presente informe.
- b) Aportes al Patrimonio Autónomo: US\$/.1,000 aportados por los Constituyentes del Fideicomiso al patrimonio autónomo.
- c) Resultados de años anteriores: US\$/.7,475 de pérdidas registradas en años anteriores.

NOTA 10 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de mayo del 2006) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no hayan sido revelados adecuadamente en las presentes notas.