

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de HUINDAR S. A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de HUINDAR S. A., al 31 de Diciembre del 2004 y los correspondientes estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de HUINDAR S. A., al 31 de Diciembre del 2004 y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.

Vizhñay, Asociados
Abril 13, 2005
RNAE No. 105


Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

HUINDAR S. A.
Balance General
Al 31 de Diciembre del 2004
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en caja y bancos (nota 3) 99,193.03

Cuentas por cobrar:

Otras cuentas por cobrar (nota 4) 915,506.18

Compañías relacionadas (nota 5) 50,000.00

TOTAL CUENTAS POR COBRAR 965,506.18

Inventarios (notas 1 y 6) 8,906,123.04

Pagos y gastos anticipados (nota 7) 509,331.30

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 10,480,153.55

PROPIEDADES NETO (notas 1 y 8) 355,133.51

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (nota 9) 6,152,516.82

OTROS ACTIVOS 83.61

TOTAL ACTIVO 16,987,887.49

Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.
Balance General
Al 31 de Diciembre del 2004
(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Porción corriente de pasivo a largo plazo (nota 10)	200,505.02
Cuentas por pagar (nota 11)	1,008,009.02
Compañías relacionadas (nota 5)	9,381,578.47
Impuestos por pagar (nota 12)	45,326.06
TOTAL PASIVO CORRIENTE	10,635,418.57
Pasivo a largo plazo(nota 10)	124,973.74
Crédito diferido (nota 13)	6,206,969.18
TOTAL PASIVO	16,967,361.49

PATRIMONIO

Capital social (nota 14)	800.00
Utilidad del ejercicio	19,726.00
TOTAL PATRIMONIO	20,526.00
Pasivo contingente (nota 15)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	16,987,887.49

Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	1,641,080.94
Costo de ventas	1,422,013.48
	<hr/>
UTILIDAD BRUTA	219,067.46
<u>Gastos de Operación</u>	
Gastos de administración	201,198.52
Gastos de ventas	218,401.90
Gastos financieros	98.60
	<hr/>
TOTAL GASTOS	419,699.02
	<hr/>
PERDIDA OPERACIONAL	-200,631.56
Otros ingresos (nota 16)	234,687.70
Otros egresos	14,330.14
	<hr/>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>19,726.00</u>

Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	<u>800.00</u>
Saldo final	800.00

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Saldo inicial	-
Utilidad del ejercicio, 2004	<u>19,726.00</u>
Saldo final	19,726.00

TOTAL PATRIMONIO	<u><u>20,526.00</u></u>
-------------------------	-------------------------

Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Utilidad del Ejercicio 19,726.00

AJUSTES POR:

Provisión de cuentas incobrables 54,452.08

Depreciación de activos fijos 228,61

Amortización de pagos y gastos anticipados 127,332.83

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

201,739.52

Aumento en cuentas por cobrar -204,905.59

Aumento en pagos y gastos anticipados -267,066.91

Aumento en inventarios -1,111,063.86

Aumento en cuentas por cobrar largo plazo -4,744,543.36

Aumento en otros activos -83.61

Aumento en cuentas por pagar 173,238.35

Aumento en cuentas por pagar compañías relacionadas 1,274,928.24

Aumento en impuestos por pagar 27,259.63

Aumento en crédito diferido 4,744,543.64

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS

94,046.05

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

Compras de activos fijos (nota 8, adiciones) -355,362.12

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

-355,362.12

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aumento en documentos por pagar 325,478.76

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

325,478.76

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

64,162.69

Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo 35,030.34

Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (nota 3) 99,193.03

Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía está constituida el 14 de Junio del 2002, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la construcción de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios e industriales. Su actividad principal es la venta de terrenos urbanizados ubicados en la urbanización Estancias del Río, puede ejecutar actos y contratos permitidos por la Leyes Ecuatorianas, que tengan relación con el mismo.

b. Bases de Presentación

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

c. Inventarios

Los inventarios están valorizados básicamente al costo promedio ponderado, que no excede del precio justo, es la cantidad por la que un activo podría ser intercambiado entre un comprador informado y dispuesto y un vendedor informado y dispuesto, en una transacción en libre competencia (nota 6).

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

d. Propiedades

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición y se deprecian bajo el método de línea recta (nota 8)

e. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

f. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2004 fue de 1.95%.

La evolución de la inflación en los últimos cuatro años, es la siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
2001	22.44%
2002	9.36%
2003	6.07%
2004	1.95%

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2004, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	80.00
Bancos		99,113.03
TOTAL	U.S.\$	<u>99,193.03</u>

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de Otras cuentas por cobrar, es como sigue:

Empleados	U.S.\$	4,125.00
Otras cuentas		911,381.18
TOTAL	U.S.\$	<u>915,506.18</u>

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El saldo al 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

ACTIVO

Inmobiliaria Rocafuerte C.A.	U.S.\$	<u>50,000.00</u>
------------------------------	--------	------------------

PASIVO

Fontespai S.A.	6,645,034.62
Agrícola Batán S.A.	2,662,349.00
Cebilse S.A.	49,932.96
Agrícola Los Ranchos S.A.	<u>24,261.89</u>
TOTAL	U.S.\$ <u>9,381,578.47</u>

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2004, es el siguiente:

Terrenos	U.S.\$	1,263,188.17
Obras en curso		5,520,697.22
Viviendas terminadas		<u>2,122,237.65</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>8,906,123.04</u>

Corresponde a los terrenos y casas terminadas disponibles para la venta.

7. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2004, es el siguiente:

Impuestos anuales	U.S.\$	19,783.30
Impuestos prediales		61,091.70
Varios		555,789.13
(-) Amortización acumulada		<u>-127,332.83</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>509,331.30</u>

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. PROPIEDADES

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/03</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/04</u>
Maquinarias y Equipos	U.S.\$	-	499.73	-	499.73
Muebles y Equipos		-	5,674.39	-	5,674.39
Equipos de Computación		-	891.50	-	891.50
Construcciones en curso		-	348,296.50	-	348,296.50
TOTAL		-	355,362.12	-	355,362.12
Menos depreciación acumulada:					
Costo		-	228.61	-	228.61
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	-	355,133.51	-	355,133.51

Maquinarias y equipos, muebles y enseres se deprecian al 10%, equipos de computación al 33% anual bajo el metodo de línea recta.

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

9. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2004, es el siguiente:

Cientes	U.S.\$	6,206,968.90
Provision cuentas incobrables		-54,452.08
TOTAL	U.S.\$	<u>6,152,516.82</u>

Corresponde a cuentas por cobrar a largo plazo por las ventas de terrenos y casas de la urbanización Estancias del Río.

10. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de los documentos por pagar, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	
Northern Capital Investment Inc.	<u>2005</u> Diciembre 31	4%	U.S.\$ 200,000.00
Northern Capital Investment Inc.	<u>2006</u> Marzo 31	4%	24,973.74
Northern Capital Investment Inc.	Marzo 31	4%	100,000.00
Intereses			<u>505.02</u>
TOTAL			325,478.76
Menos: Porción corriente de pasivo a largo plazo			<u>200,505.02</u>
Pasivo a largo plazo			U.S.\$ <u>124,973.74</u>

La deuda esta garantizada con préstamos sobre firma.

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, por clasificación principal, es como sigue:

Proveedores	U.S.\$	27,233.37
Otras cuentas por pagar		327,735.91
Reservación de clientes Urbanización Estancias del Río		653,039.74
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,008,009.02</u>

12. IMPUESTO POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

		<u>SALDOS</u>			<u>SALDOS</u>
		<u>31/12/03</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>31/12/04</u>
Retención del IVA	U.S.\$	13,779.94	43,234.07	44,711.67	15,257.54
Retenciones la fuente		4,286.49	18,989.43	18,200.47	3,497.53
Contribuciones e impuestos		12,806.35	12,804.75	26,569.39	26,570.99
					<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>30,872.78</u>	<u>75,028.25</u>	<u>89,481.53</u>	<u>45,326.06</u>

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. CREDITO DIFERIDO

Un resumen de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2004, es el siguiente:

Ventas de solares a largo plazo	U.S.\$	6,149,004.62
Intereses		<u>57,964.56</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>6,206,969.18</u>

Al 31 de Diciembre del 2004, por ventas de terrenos a crédito, las que son registradas en los resultados a la fecha de cobro de cada dividendo.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social de Huindar S.A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>NO. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S DOLARES</u>	<u>U.S. DOLARES</u>
Fontespai S.A.	800	100	1,00	<u>800,00</u>

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

15. PASIVO CONTINGENTE

Los registros contables de HUINDAR S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

16. OTROS INGRESOS

Un resumen de otros ingresos al 31 de Diciembre del 2004, por clasificación principal es como sigue:

Intereses ganados clientes	U.S.\$	231,957.59
Intereses por mora		<u>2,730.11</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>234,687.70</u>

17. JUBILACIÓN PATRONAL

La compañía no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado.

18. SUCESOS QUE OCURREN DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE

HUINDAR S.A., no ha tenido sucesos importantes ocurridos entre el 31 de Diciembre del 2004, fecha del Balance General y el 8 de Abril del 2005, fecha en la que se autorizó la emisión de los Estados Financieros.