

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D.  
AUDITOR EXTERNO  
Av. La Prensa N 65-76  
Tfs. 022-593-726; 099-680-874  
Telefax. 022-293-447  
wailituma@hotmail.com  
waid@interactive.net.ec  
Quito - Ecuador

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

**A los señores Accionistas de  
IMPAC S.A.**

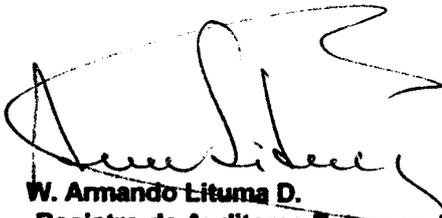
1. Hemos examinado los balances generales de **IMPAC S.A.**, al 31 de Diciembre de 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la Administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoria.
2. Nuestras auditorias fueron realizadas de acuerdo con las Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria a fin de obtener una certeza razonable de que los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye un examen, a base de muestreo, de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los Estados Financieros. Incluyen también una apreciación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en general. Creemos que nuestras auditorias nos proporcionaron un fundamento razonable para expresar una opinión.

*Handwritten mark or signature*

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D.  
AUDITOR EXTERNO  
Av. La Prensa N 66-78  
Tfs. 022-593-726; 099-860-874  
Telefax. 022-293-447  
walituma@hotmail.com  
waid@interactive.net.ec  
Quito - Ecuador

3. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **IMPAC S.A.**, al 31 de Diciembre de 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en estos períodos en lo que estas no se contrapongan a las anteriores.

Quito DM, marzo 23 de 2006



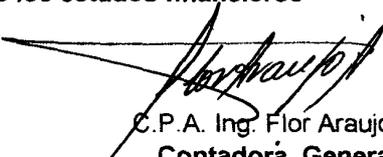
**W. Armando Lituma D.**  
Registro de Auditores Externos de la  
Superintendencia de Compañías No. 477  
Registro Nacional CPA 25978

IMPAC S.A.  
**BALANCE GENERAL**  
 (Expresados en dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	31 de diciembre de	
		2005	2004
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Caja y Bancos	3	US \$ 23.655,21	61.391,44
Cuentas por Cobrar	4	1.922,23	7.465,14
Construcciones y Obras en Proceso	5	1.017.137,92	-
Pagos Anticipados	6	43.136,86	13.410,04
<b>Total Activo Corriente</b>		<b><u>1.085.852,22</u></b>	<b><u>82.266,62</u></b>
<b>PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO</b>			
Propiedad, Maquinaria y Equipo		969.381,31	1.113.036,66
Depreciación Acumulada		(239.812,85)	(261.417,22)
<b>Total Propiedad, Maquinaria y Equipo</b>	7	<b><u>729.568,46</u></b>	<b><u>851.619,44</u></b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
Inversiones Permanentes	8	790.739,88	598.986,55
<b>Total Otros Activos</b>		<b><u>790.739,88</u></b>	<b><u>598.986,55</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>US \$ <u>2.606.160,56</u></b>	<b><u>1.532.872,61</u></b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

  
 Lic. Edith Costafes Carrasco  
 Gerente General

  
 C.P.A. Ing. Flor Araujo A.  
 Contadora General  
 Registro Nacional CPA No 11.833

IMPAC S.A.  
BALANCE GENERAL  
(Expresados en dólares americanos)

PASIVOS	Notas	31 de diciembre de	
		2005	2004
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Varios Acreedores	9	US \$ 31.057,00	436,53
Préstamos Accionistas	10	730.000,00	200.000,00
Valores en Garantía		4.900,00	900,00
Impuestos por Pagar	11	18.874,83	5.285,23
Otras Cuentas por Pagar		36.333,05	848,22
Anticipos Recibidos	12	255.284,89	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b><u>1.076.449,77</u></b>	<b><u>207.469,98</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>1.076.449,77</u></b>	<b><u>207.469,98</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	13	1.272.500,00	1.272.500,00
Reserva Legal	14	22.608,71	18.480,79
Reserva Facultativa		28.069,78	19.471,20
Superávit Revaluación Acciones		169.380,98	6.351,98
Reserva de Capital		0,08	0,08
Utilidad del Ejercicio		37.151,24	8.598,58
<b>Total Patrimonio</b>		<b><u>1.529.710,79</u></b>	<b><u>1.325.402,63</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>US \$ <u>2.606.160,56</u></b>	<b><u>1.532.872,61</u></b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

  
Lic. Edith Costales Carrasco  
Gerente General

  
C.P.A. Ing. Flor Araujo A.  
Contadora General  
Registro Nacional CPA N°



IMPAC S.A.  
BALANCE DE RESULTADOS  
(Expresados en dólares americanos)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	Notas	2005	2004
Ingresos por Arriendos	15	US \$ 175.216,89	161.103,38
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
Gastos de Administración		(23.173,80)	(15.855,41)
Gastos Generales		(70.702,96)	(67.600,80)
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<u><b>81.340,13</b></u>	<u><b>77.647,17</b></u>
Más: Ingresos No Operacionales	16	49.189,04	1.095,25
Menos: Egresos No Operacionales	17	<u>(71.717,40)</u>	<u>(65.839,67)</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>58.811,77</b>	<b>12.902,75</b>
Menos: Impuesto a la Renta (25%)		(17.532,61)	(3.348,77)
<b>UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>US \$</b>	<u><b>41.279,16</b></u>	<u><b>9.553,98</b></u>
Menos: Asignación a Reserva Legal		(4.127,92)	(955,40)
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<u><b>37.151,24</b></u>	<u><b>8.598,58</b></u>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

  
Lic. Edith Costales Carrasco  
Gerente General

  
C.P.A. Ing. Flor Araujo A.  
Contadora General  
Registro Nacional CPA No 11.833

A

IMPAC S.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
(Expresados en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Capital Suscrito no pagado	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Aporte Fut. Capitalización	Res. Reval. Inversiones	Reserva de Capital	Utilidad Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2003</b>	<b>1.260.000,00</b>	<b>(174.289,88)</b>	<b>17.825,39</b>	<b>19.471,20</b>	<b>40.010,00</b>	<b>6.361,88</b>	<b>0,08</b>	<b>0,00</b>	<b>82.363,03</b>	<b>1.211.441,80</b>
Aumento de Capital	22.500,00	-	-	-	-	-	-	-	(22.500,00)	-
Aporte futuras capitalizaciones	-	-	-	-	50.000,00	-	-	-	-	-
Transferencia a capital suscrito no pagado	-	90.010,00	-	-	(90.010,00)	-	-	-	-	-
Cancelación Capital suscrito no pagado	-	84.259,88	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.853,03)	-
Utilidad Neta del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	9.553,98	-
Asignación a Reserva Legal	-	-	955,40	-	-	-	-	-	(955,40)	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2004</b>	<b>1.272.500,00</b>	<b>-</b>	<b>18.480,79</b>	<b>19.471,20</b>	<b>-</b>	<b>6.361,88</b>	<b>0,08</b>	<b>0,00</b>	<b>8.698,58</b>	<b>1.328.402,63</b>
Transferencia a Utilidades Acumuladas de la utilidad del ejercicio 2004	-	-	-	-	-	-	-	8.598,58	(8.598,58)	-
Transferencia a Reserva Facultativa	-	-	-	8.598,58	-	-	-	(8.598,58)	-	-
Registro de la Reserva Revaluación de Acciones Ragonsa	-	-	-	-	-	163.029,00	-	-	-	163.029,00
Utilidad Neta del Ejercicio 2005	-	-	-	-	-	-	-	-	41.279,16	41.279,16
Asignación a Reserva Legal	-	-	4.127,92	-	-	-	-	-	(4.127,92)	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2005</b>	<b>1.272.500,00</b>	<b>-</b>	<b>22.608,71</b>	<b>28.069,78</b>	<b>-</b>	<b>169.390,88</b>	<b>0,08</b>	<b>-</b>	<b>37.161,24</b>	<b>1.629.710,79</b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

  
Lic. Edith Costales Carrasco  
Gerente General

  
C.P.A. Ing. Flor Arango A.  
Contadora General  
Registro Nacional CPA No 11.833

IMPAC S.A.  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en dólares americanos)

FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	2005	2004
UTILIDAD DEL EJERCICIO	37.151,24	8.598,58
<b>Ajustes para conciliar la Utilidad neta con el flujo de caja provisto por actividades de operación</b>		
Depreciación	48.900,82	39.583,45
Diferencial Cambiario	-	11.558,86
Provisión Impuesto a la Renta	-	3.348,77
Reserva Legal	4.127,92	955,40
(-) Utilidad en venta de activos fijos	-43.038,34	-
<b>Efectivo Proveniente por Actividades Operativas antes de Cambios en el capital de trabajo</b>	<b>47.141,64</b>	<b>64.045,06</b>
<b>Variaciones en Activos y Pasivos</b>		
Cuentas por Cobrar	5.542,91	498.313,86
Construcciones y Obras en Proceso	-1.017.137,92	-
Pagos Anticipados	-29.726,82	(495,18)
Otros activos	-	(1.110,36)
Varios Acreedores	30.620,47	-
Valores en Garantía	4.000,00	-
Impuestos por Pagar	13.589,60	-
Otras Cuentas por Pagar	35.484,83	(14.761,02)
Anticipos Recibidos	255.284,89	-
<b>Suman</b>	<b>-702.342,04</b>	<b>481.947,30</b>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>	<b>-655.200,40</b>	<b>545.992,36</b>
<b>Flujo de Efectivo en Actividades de Inversión</b>		
Inversiones Permanentes	-28.724,33	-48.822,07
Construcciones en curso	-	42.014,73
Efectivo recibido en venta de activos	123.654,12	-
Adquisición de activos fijos	-7.465,62	-466.715,50
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de inversión</b>	<b>87.464,17</b>	<b>-473.522,84</b>
<b>Flujo de Efectivo en Actividades de Financiamiento</b>		
Préstamos accionistas	530.000,00	-177.000,00
Efectivo recibido de accionistas	-	134.259,88
Pago dividendos	-	-29.853,03
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>	<b>530.000,00</b>	<b>-72.593,15</b>
<b>Aumento (Disminución del Efectivo)</b>	<b>(37.736,23)</b>	<b>(123,63)</b>
Efectivo al principio del año	61.391,44	61.515,07
<b>Efectivo al Final de Año</b>	<b>23.655,21</b>	<b>61.391,44</b>

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

  
Lic. Edith Costales Carrasco  
Gerente General

  
CPA Ing. Flor Araujo  
Contador  
Registro Nacional de CPA No 11.833



**IMPAC S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de Diciembre de 2005 y 2004**

(Expresado en dólares americanos)

**1. OBJETO SOCIAL**

La compañía se constituyó en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada por el Notario Dr. Ulpiano Gaibor Mora, el 4 de marzo de 1974, e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de marzo de 1974, la razón social fue IMPAC Cía. Ltda. Con fecha 14 de Octubre de 1977, se procede al cambio de razón social a IMPAC S.A. la misma que se mantiene hasta la presente fecha.

La actividad principal de la compañía es la compra, venta, arriendo, organización, manejo, explotación, construcción a través de terceros, negociación, desarrollo, etc. de proyectos y negocios mobiliarios e inmobiliarios y de desarrollo en general, sea mediante sistemas fiduciarios, de construcción al costo o cualquier otro mecanismo de financiamiento y/o fomento. Podrá además prestar sus servicios de promoción, fomento, organización, realización y desarrollo de las campañas publicitarias para captación de público.

**2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

**2.1. Bases de Presentación.-**

Las políticas de contabilidad que siguen la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, que forman parte del marco conceptual de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las mismas que se encuentran vigentes de la 1 a la 15 desde 1999, la 16 y 17 en el 2000 y de la 18 a la 27 desde el 2002. Estas normas requieren que la gerencia efectúe y utilice ciertas estimaciones y supuestos, con la finalidad de determinar la valuación de algunas partidas, que constan en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos.

**2.2. Propiedad, Planta y Equipo**

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, la propiedad, planta y equipo se registran al costo de adquisición. Las depreciaciones, han sido determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Activo	Porcentaje	
	2005	2004
Edificios	5%	5%
Adecuaciones	5%	5%
Muebles y Enseres	10%	10%
Maquinaria	10 y 20%	10 y 20%

A

### 2.3. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con los artículos 37 y 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno Codificada, las tarifas del impuesto a la renta que se encuentran vigente son el 25% y 15%, ésta última aplicable a las utilidades que se reinviertan en la Compañía.

El artículo 11 de la Ley de Régimen Tributario Interno, dispone que los contribuyentes pueden amortizar las pérdidas tributarias con las utilidades tributarias de los próximos cinco años aquel que se produjo la pérdida, pudiendo hacerlo en un tiempo inferior, sin que se destine más del 25 % de la base imponible en cada ejercicio fiscal.

### 3. Caja - Bancos

Se compone de:

Banco	2005	2004
Lloyds Bank	14.089,09	51.912,77
Produbanck	9.566,12	9.478,67
<b>Total</b>	<b>23.655,21</b>	<b>61.391,44</b>

### 4. Cuentas por Cobrar

Se refiere a:

Detalle	2005	2004
Anticipos por compras	-	6.686,01
Otras	1.922,23	779,13
<b>Total</b>	<b>1.922,23</b>	<b>7.465,14</b>

### 5. Construcciones y Obras en Proceso

Corresponden a desembolsos de dinero que se ha realizado para la construcción del conjunto residencial "SOLAQUA", cuya obra se activa en este período.

6. **Pagos Anticipados**

Se refiere a:

Detalle	2005	2004
Anticipo Imp. Renta	-	848,14
Retenciones	8.760,85	8.055,20
Otros pagos anticipados	7.498,40	474,50
Comisiones anticipadas	23.005,20	-
Seguros	3.872,41	4.032,20
<b>Total</b>	<b>43.136,86</b>	<b>13.410,04</b>

7. **Propiedad, Planta y Equipo**

Los movimientos son como siguen:

(Ver anexo adjunto)

8. **Inversiones a Largo Plazo**

Se refiere a la participación accionaria que la empresa tiene en:

Detalle	Participación	2005	2004
INMOSEPAC S.A.	35,30%	18.986,55	18.986,55
Ragonsa	40,00%	597.779,33	454.180,00
Aport. Futuras Capit. Ragonsa		173.974,00	125.820,00
<b>Total</b>		<b>790.739,88</b>	<b>598.986,55</b>

En IMPAC S.A., las acciones se valúan tomando como base la certificación del Valor Patrimonial Proporcional emitida por las empresas emisoras de las acciones.

A

IMPAC S.A.  
 Movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo  
 (Expresados en dólares americanos)

Detalle	Terreno	Edificios	Estacionamiento	Penthouse	Adecuaciones Locales Propios	Muebles & Enseres	Maquinaria	Total Activos	Depreciación Acumulada	Total Neto
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2003</b>	<b>58.426,52</b>	<b>576.326,26</b>	<b>1.644,54</b>	<b>0,02</b>	<b>1.519,80</b>	<b>2.388,73</b>	<b>6.015,29</b>	<b>648.321,16</b>	<b>(221.833,77)</b>	<b>424.487,39</b>
Adiciones	-	466.715,50	-	-	-	-	-	466.715,50	(39.583,45)	427.132,05
Ventas/Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2004</b>	<b>58.426,52</b>	<b>1.043.041,76</b>	<b>1.644,54</b>	<b>0,02</b>	<b>1.519,80</b>	<b>2.388,73</b>	<b>6.015,29</b>	<b>1.113.036,66</b>	<b>(261.417,22)</b>	<b>851.619,44</b>
Adiciones	-	-	-	-	7.465,62	-	-	7.465,62	(48.900,82)	(41.435,20)
Ventas	-	(151.120,97)	-	-	-	-	-	(151.120,97)	70.505,19	(80.615,78)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2005</b>	<b>58.426,52</b>	<b>891.920,79</b>	<b>1.644,54</b>	<b>0,02</b>	<b>8.985,42</b>	<b>2.388,73</b>	<b>6.015,29</b>	<b>969.381,31</b>	<b>(239.812,85)</b>	<b>729.568,46</b>

**9. Deudores Varios**

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Arriendos Cobrados por anticipados	30.000,00	0,00
Otros Deudores	1.057,00	436,53
<b>Total</b>	<b>31.057,00</b>	<b>436,53</b>

**10. Préstamos de Accionistas**

Corresponde a préstamos entregados por el accionista, para que la compañía continúe con sus objetivos.

**11. Impuestos por Pagar**

Se refieren a:

<b>Detalle</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
I.V.A. por Pagar	567,00	509,29
Impuesto a la Renta Empresa	17.532,61	-
Retenciones de I.V.A.	429,02	781,81
Retenciones en la Fuente	346,20	645,36
<b>Total</b>	<b>18.874,83</b>	<b>1.936,46</b>

**12. Anticipos Recibidos**

Corresponden a los anticipos recibidos de clientes, para la adquisición de casas en el conjunto residencial "Solaqua".

**13. Capital Social**

La Compañía fue constituida con un capital de S./ 1'000.000, bajo la denominación de IMPAC Cía. Ltda., mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario del Cantón Quito, doctor Ulpiano Gaibor Mora el 4 de marzo de 1974 y fue inscrita en el Registro Mercantil en marzo 19 de 1974.

Mediante diversos aumentos de capital, la compañía al año 2002 totalizó un capital de US \$ 536.565, mediante Escritura Pública celebrada el 23 de octubre de 2003 ante el Notario vigésimo octavo del Cantón Quito, Dr. Jaime Andrés Acosta Holguín, e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 19 de 2003. El total del capital social al 31.12.03 es de USD 1,250,000.00, de los cuales se registra un insoluto por USD

A

174,269.88, el mismo que se completa en el presente ejercicio y se aumenta el capital en USD 22,500.00 con utilidades de años anteriores hasta llegar a USD 1.272.500.

**14. Reserva Legal**

La reserva legal se ha constituido de conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías. Las compañías anónimas, de las utilidades líquidas que obtengan de cada ejercicio asignarán un porcentaje no menor al 10% a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social.

**15. Ingresos por Arriendos**

Los ingresos percibidos en estos años fueron arriendos y se realizan en el ámbito nacional, de los inmuebles ubicados: Almacén Centro Comercial El Recreo; Almacén, Bodega y Oficinas Colón; Almacén y Bodega La Prensa; Almacén y Bodega Vencedores y Almacén Manta.

**16. Ingresos no Operacionales**

Se refiere a:

Detalle	2005	2004
Intereses Ganados	99,95	93,18
Utilidad en Venta de Activos	43.038,34	-
Otros Ingresos	6.050,75	1.002,07
<b>Total</b>	<b>49.189,04</b>	<b>1.095,25</b>

**17. Egresos no Operacionales**

Se componen de:

Detalle	2005	2004
Impuesto y Contribuciones	19.606,01	15.384,17
Gastos Financieros	44.317,34	43.035,53
Otros Gastos	7.794,05	7.419,97
<b>Total</b>	<b>71.717,40</b>	<b>65.839,67</b>

A

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D.  
AUDITOR EXTERNO  
Av. La Prensa N 65-78  
Tfs. 2593-726; 099-660-974  
Telefax. 2293-447  
walituma@hotmail.com  
wald@interactive.net.com  
Quito-Ecuador

Quito DM, marzo 23 de 2006

Licenciada  
Edith Costales Carrasco  
GERENTE GENERAL DE IMPAC S.A.  
Presente.-

Señor Gerente:

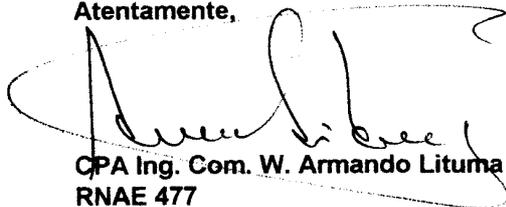
En la presente fecha y una vez que he culminado la Auditoria Financiera a los estados Financieros correspondientes al ejercicio fiscal 2005 de la empresa IMPAC S.A., presento a usted la siguiente documentación:

1. Opinión a los Estados Financieros por el ejercicio económico 2005
2. Balances Auditados y sus Notas Explicativas: Balance General, estado de Resultados, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios al Patrimonio
3. Informe Confidencial a Gerencia

Cualquier aclaración que sea menester, estoy a las órdenes

Del señor Gerente,

Atentamente,



CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D.  
RNAE 477  
Registro Nacional CPA 25978

