

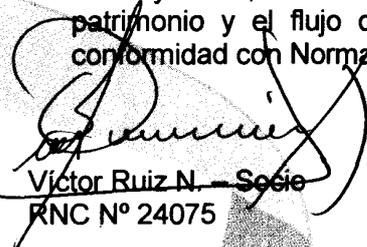


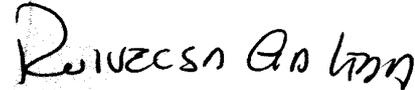
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Accionistas de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

Quito, 7 de abril de 2006

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2004 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los balances terminados al 31 de diciembre del 2002 no fueron auditados.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. 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. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2004 y 2005, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.


Víctor Ruiz N. Socio
RNC N° 24075


Superintendencia de
Compañías RNAE N° 432

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Notas	2004	2005	Pasivo y patrimonio	Notas	2004	2005
Activos corrientes:							
Banco y sus equivalentes	3	211,014	6,402	Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por cobrar clientes, neto	411	145,024	383,688	Cuentas y documentos por pagar	7	2,863	76,688
Impuestos anticipados	5	21,396	18,514	Beneficios Sociales	8	11,024	6,961
Gastos pagados por anticipado		769	755	Obligaciones tributarias	9,10,12	23,893	15,784
Total		378,303	409,359	Total		37,780	99,433
Bienes de Uso							
Costo Reexpresado	6	1,765,623	1,879,575	Patrimonio de los accionistas			
Menos Depreciación Acumulada Reexpresada		965,874	1,055,994	(véase estado adjunto)			
Total		799,749	823,581			1,140,172	1,133,507
		1,177,952	1,232,940			1,177,952	1,232,940

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.





INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2004	2005
Ingresos:			
Arriendos		168.969	167.398
Gastos Operacionales:			
Administración		56.842	75.958
Operacionales		101.093	119.628
		<u>157.935</u>	<u>195.586</u>
Pérdida en Operaciones		(11.034)	(28.188)
Otros ingresos/(egresos):			
Intereses ganados		3.665	4.360
Otros Egresos		(27.279)	(27.136)
Otros Ingresos		85.599	95.450
Total		<u>61.985</u>	<u>72.674</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		(16.168)	44.486
Participación trabajadores	9	(10.953)	(6.673)
Impuesto a la renta causado	12	(11.794)	(9.478)
Utilidad neta (pérdida) del ejercicio		<u>(50.272)</u>	<u>28.335</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 13 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA.LTDA.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas			Valuacion	Utilidades acumuladas	Total	
	Capital social	Legal	Reservativa				
Saldo al 1 de enero de 2004	422	70	7	35,004	1,016,781	37,616	1,089,900
Constitucion de Reserva Legal		1,738				-1,738	
Pérdida del ejercicio						50,272	50,272
Saldo al 31 de diciembre de 2004	422	1,808	7	35,004	1,016,781	86,150	1,140,172
Dividendos pagados						-35,000	-35,000
Utilidad del Ejercicio						28,335	28,335
Saldo al 31 de diciembre de 2005	422	1,808	7	35,004	1,016,781	79,485	1,133,507

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros





INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2004	2005
a) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (Pérdida) neta	50.272	28.335
Dividendos pagados	0	(35.000)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciaciones	91.946	90.121
Más disminuciones (aumentos) de activos corrientes que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(111.627)	(238.664)
Impuestos anticipados	(13.338)	2.882
Gastos pagados por anticipado	(69)	14
Más aumentos (disminuciones) de pasivos corrientes que afectan el flujo de efectivo:		
Cuentas y documentos por pagar	1.575	73.825
Pasivos Sociales	11.024	(4.063)
Obligaciones tributarias	21.961	(8.109)
Flujo neto originado por actividades de operación	51.744	(90.659)
b) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adición a bienes de uso	(468)	(113.953)
Flujo originado por actividades de inversión	(468)	(113.953)
Movimiento del efectivo:		
Variación neta del efectivo y sus equivalentes (a)+(b)	51.276	(204.612)
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	159.738	211.014
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	211.014	6.402

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de estos estados financieros.



INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005**

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 24 de Octubre de 1978, mediante escritura pública realizada en la Notaría Novena del Dr. Camilo Jáuregui Barona del cantón Quito bajo la denominación de **"INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA.LTDA."**, inscrita en el registro mercantil el 21 de marzo de 1979 bajo el número 236, tomo 110.

Con fecha 7 de septiembre de 1999, mediante escritura pública realizada en la Notaría Novena del Dr. Gustavo Flores Uzcátegui del cantón Quito se amplía la duración de la compañía **"INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CÍA.LTDA."**, inscrita en el registro mercantil el 22 de septiembre de 1999 bajo el número 2271, tomo 130 .

El objetivo social principal de la compañía es comprar, vender, arrendar, adquirir en usufructo, en administración, bienes inmuebles de cualquier índole, y todo lo relacionado con esta actividad.

NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados el 31 de marzo del 2000, (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses), mediante las pautas de ajuste contenidas en la NEC 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con la 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 resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.



b) Cuentas y documentos por cobrar, neto

Registra principalmente las cuentas por cobrar a clientes y empresas relacionadas, además las cuentas por cobrar a empleados, anticipos a terceros y el crédito tributario del impuesto a la renta.

c) Bienes de uso

Se muestran al costo de adquisición ajustados por NEC 17, menos su depreciación acumulada, excepto por los bienes inmuebles que fueron ajustados durante el año 2001 a un avalúo comercial practicado por un perito independiente. No se deprecian aquellos bienes totalmente depreciados.

La depreciación de bienes de uso se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas del 5% anual para edificios, 10% anual para muebles y enseres, 20% anual para vehículos y 33% anual para equipos de computación que se consideran adecuadas para depreciar el valor ajustado de los bienes durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

d) Impuestos por pagar

Registra las retenciones en la fuente practicadas, y el IVA retenido y originado por la compañía.

e) Reserva de capital

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2002, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2002, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las Compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por valuación y reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces.

No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.



f) Reserva por valuación de bienes uso

La NEC 12 establece que una partida de propiedades, planta y equipo sea registrada en libros a su costo de adquisición menos su depreciación, o la cantidad de recuperación, cuando haya evidencia de un deterioro del valor.

Un tratamiento permitido en esta norma es la reevaluación al valor justo de propiedad, planta y equipo, y el uso de esta cantidad revaluada como la base para determinar el cargo por depreciación.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en Registro Oficial 146 del 22 de agosto del 2000, dictó las normas para la valuación y registro contable de propiedad, planta y equipo, a valor de mercado, a las que se someterán las compañías sujetas al control de la superintendencia de compañías. Los informes de los peritos deberán ser aprobadas por la Junta General de Socios Accionistas que oportunamente hubieran ordenado su elaboración.

El saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación podrá dedicarse a compensar los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de las empresas, en el ejercicio 1999; podrá también emplearse en capitalizar la compañía de que se trate, compensar pérdidas o incluso, compensar el saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria, o devolverse, en caso de liquidación. Por ningún concepto podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para cancelar la parte insoluta del capital suscrito.



NOTA 3. – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

A continuación la composición del saldo al 31 de diciembre del 2004 y 2005:

	2004	2005
Bancos	63.924	6.402
Inversiones temporales certificado	12.566	0
Inversiones Interfondos	134.524	0
Total	<u>211.014</u>	<u>6.402</u>

NOTA 4. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NETO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, la siguiente es la composición de cuentas y documentos por cobrar neto en dólares estadounidenses:

	2004	2005
Clientes	48.705	30.761
Cuentas por cobrar (Véase nota 10)	90.799	237.759
Anticipos	5.520	115.168
Total	<u>145.024</u>	<u>383.688</u>

NOTA 5. – IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, el saldo corresponde las siguientes cuentas en dólares estadounidenses:

	2004	2005
Retención en la fuente	15.565	16.450
Crédito IVA	5.931	2.064
Total	<u>21.396</u>	<u>18.519</u>



NOTA 6. - BIENES DE USO

El siguiente es el movimiento durante los años 2003 y 2004, expresados en dólares estadounidenses:

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2003</u>	<u>ADICIONES</u> <u>/ RETIROS</u> <u>NETOS</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2004</u>
Costo:				
Edificios	1.706.381	0	0	1.706.381
Muebles y enseres	13.788	468	0	14.256
Eq. Y Programa Cómputo	9.132	0	0	9.132
Vehículo	35.853	0	0	35.853
Total	1.765.154	468	0	1.765.622
Depreciación. Acum.				
Edificios	834.278	0	85.319	919.597
Muebles y enseres	8.306	0	1.289	9.595
Eq. Y Programa Cómputo	6.612	0	1.451	8.063
Vehículo	24.731	0	3.887	28.618
Total	873.927	0	91.946	965.873
Total bienes en uso	891.227	468	91.946	799.749

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2004</u>	<u>ADICIONES</u> <u>/ RETIROS</u> <u>NETOS</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2005</u>
Costo:				
Edificios	1.706.381	0	0	1.706.381
Muebles y enseres	14.256	0	0	14.256
Eq. y Programa Cómputo	9.132	0	0	9.132
Construcción en Proceso	0	113.953	0	113.953
Vehículo	35.853	0	0	35.853
Total	1.765.622	113.953	0	1.879.575
Depreciación. Acum.				
Edificios	919.597	0	85.319	1.004.916
Muebles y enseres	9.595	0	1.193	10.788
Eq. Y Programa Cómputo	8.063	0	1.056	9.119
Vehículo	28.618	0	2.553	31.171
Total	965.873	0	90.121	1.055.994
Total bienes en uso	891.227	113.953	90.121	823.581



NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de pasivos corrientes al 31 de diciembre del 2004 y 2005 en dólares estadounidenses:

	2004	2005
Garantía de clientes	2.174	75.584
Otros	689	1.104
Total	2.863	76.688

NOTA 8.- BENEFICIOS SOCIALES

La siguiente es la composición de beneficios sociales al 31 de diciembre 2004 y 2005 en dólares estadounidenses:

	2004	2005
Sueldos por pagar	0	159
IESS por pagar	43	45
Décimo Tercer Sueldo	17	17
Décimo Cuarto Sueldo	17	50
Fondo de reserva	0	17
Participación Trabajadores	10.953	6.673
Total	11.024	6.961

NOTA 9.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2004 y 2005 en dólares estadounidenses:

	2004	2005
Impuesto renta empleados	0	30
Impuesto a la Renta	11.794	9.479
IVA por pagar	11.605	4.008
IVA retenido	293	1.407
Retención en la fuente	201	863
Total	28.893	15.784



NOTA 10 - CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, el impuesto a la renta causado, y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2005, según los cálculos realizados por la compañía.

Cálculo de impuesto a la renta	2004	2005
Utilidad del ejercicio (pérdida)	73.019	44.486
15% participación trabajadores (Véase nota 8)	10.953	6.673
Base antes de impuesto a la renta	62.066	37.813
25% Amortización pérdidas	15.516	1.899
<u>Más gastos no deducibles: (lrp)</u>		
Otros gastos no deducibles	625	100
Base imponible	47.175	36.014
25% impuesto renta(Véase nota 9)	(11.794)	(9.003)
Menos retención en la fuente (Véase nota 5)	(8.118)	(9.003)
Impuesto a pagar	3.676	0

NOTA 11.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las siguientes son las principales transacciones con compañías relacionadas durante los años 2004 y 2005:

Servofreno Cia. Ltda..	2004	2005
Saldo Inicial	24.301	48.314
Facturas emitidas	99.680	99.950
Pagos recibidos	(75.667)	(53.780)
Préstamos Realizados (Véase nota 4)	0	150.000
Intereses por cobrar (Véase nota 4)	0	10.606
Saldo final de cuentas por cobrar	48.314	255.090



NOTA 12.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoria independiente, 7 de abril del 2006, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los períodos económicos de 2001 al 2005 sujetos a fiscalización

NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 7 de abril de 2006, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.