

José E. Salvador S.

CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

*Montalvo: p/f.
Archivo general*

Hungria N31-133 y Mariana de Jesús
Telefax Nos.: 2528 210 - 2528 211
E-mail: joseosalvadors@hotmail.com
Quito - Ecuador

*Auditor
150313*

Quito, Enero 8, 2010



Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Presente:

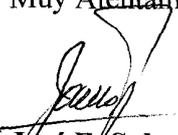
De mis consideraciones:

En cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, y tan pronto como la Compañía ha completado los requerimientos de información pertinentes, cúpleme remitir adjunta copia auténtica del Informe de Auditor Independiente sobre el examen de los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2005 de:

ITERMAX S. A.
(R.U.C. # 1790746992001
EXPEDIENTE # 150313

Confiando en que recibirán este documento en el debido orden, me place quedar de Ustedes:

Muy Atentamente,


José E. Salvador S.
Contador Público Autorizado
Lic. Prof. N° 1411 - FNCE
Reg. de Auditor Externo N° SC-RNAE - 294
R.U.C.: 0901220137001

Adjunto: lo indicado

150313

ITERMAX S. A.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

José E. Salvador S.
Contador Público Autorizado

SALVADOR & ASOCIADOS S.C.

ITERMAX S.A.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

CONTENIDO

	Página
OPINIÓN	1 - 2
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	3
Estado de Flujo de Fondos	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	5 - 8
INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA	9 - 11



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de:

ITERMAX S.A.

1. He practicado la auditoria del Balance General adjunto de **ITERMAX S.** al 31 de diciembre del 2005 y del Flujo de Fondos en Efectivo, por el año terminado en esa fecha. La preparación de dichos Estados Financieros es de la responsabilidad de la Administración de La Compañía, siendo mi responsabilidad la de expresar una opinión sobre los mismos, con base de los procedimientos de auditoria que he practicado. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2004 que se presentan para fines comparativos no fueron sometidos al examen de auditores externos y se presentan sólo para fines informativos.

2. Mi trabajo fue efectuado de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoria (N.E.A.) Las cuales requieren que la auditoria sea planificada y realizada con el objeto de obtener certeza razonable de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Una auditoria comprende el examen, en base de pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y la información revelada en los Estados Financieros; así mismo, Incluye la evaluación de los principios de contabilidad observados por la Administración de la Empresa y de las estimaciones de importancia aplicadas para la presentación general de los mismos. Considero que la auditoria que he practicado provee de una base razonable para fundamentar mi opinión.

3. En concordancia con lo que se expone en la nota aclaratoria Num. 1 a los estados financieros – Actividad principal de la Compañía y Nota 2 - Principales Prácticas y Políticas Contables – b) Contratación de obras, la Compañía se ocupa mayormente de la intermediación profesional (Gerencia de Proyectos), para organizar, subcontratar y supervisar la construcción de obras civiles de promotores que le encargan dicha responsabilidad, así como la venta de los espacios inmobiliarios que se construyen. La información suplementaria conexas con dicha actividad, que se presenta como anexo, cubre y se refiere a la actividad financiera que se origina en la misma y debe ser leída en conexión con los estados financieros básicos.

4. Conforme se expone en la nota Num. 1, aclaratoria a los estados financieros, la Compañía compromete los fondos disponibles para otorgar anticipos tanto a los constructores como a los proveedores de diferentes materiales y servicios, los cuales se presentan como partidas justificantes del uso del efectivo recibido de promitentes compradores. En tanto dichos anticipos se confirmen como costos de construcción y se evidencien adecuadamente como tales, representan riesgos e incertidumbres de ser considerados como inversión en el costo de construcción.

5. Conforme se expone en la nota aclaratoria 2 – Principales prácticas y políticas contables – c) no presentación de resultados – La Compañía no presenta el Estado de Resultados debido a que solamente reportará ganancias o pérdidas obtenidas, al terminar y liquidar los proyectos de construcción de obras civiles que se hallan en proceso. Durante el ejercicio corriente no se liquidaron aún los contratos de construcción en proceso.

6 En mi opinión, excepto por lo que se discute en el párrafo número 3 precedente, con respecto a los anticipos otorgados a los constructores y contratistas de obras y servicios, que se presentan como parte de la inversión ya realizada en el desarrollo de los proyectos de construcción, y debido al riesgo e incertidumbre de evidenciarlos y documentarlos como tales, los Estados Financieros arriba mencionados, que se acompañan, conjuntamente con la información financiera suplementaria, presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia la situación financiera de **ITERMAX S.A.** al 31 de diciembre de 2005, y el flujo de fondos en efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y con regulaciones vigentes.

7 Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2005 de **ITERMAX S.A.** requerida por disposiciones legales vigentes, se presenta por separado.

Quito, Noviembre 4 de 2009



José E. Salvador S
Contador Público Autorizado
Lic. Prof. No. 1411 – FNCE
Reg. De Auditor Externo No. SC-RNAE – 294



ITERMAX S.A.
BALANCE GENERAL
Expresado en USA dólares

		Ejercicios terminados en			Ejercicios terminados en		
	Notas	Dic 31 05	Dic 31 04		Notas	Dic 31 05	Dic 31 04
ACTIVOS				PASIVOS Y PATRIMONIO			
ACTIVOS CORRIENTES				PASIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	52.773,46	164.493,03	Deudas comerciales			
Inversiones financieras			200.000,00	Proveedores locales	5	126.415,95	14.581,97
Cuentas por cobrar				Préstamos bancarios		400.000,00	
Accionistas		800,00	55.245,00	Deudas fiscales		41,05	474,95
Otras cuentas por cobrar	4		381.129,78	Deudas sociales		4.731,64	
		800,00	436.374,78			531.188,64	15.056,92
Impuestos anticipados		7,00	7,00	PASIVOS NO CORRIENTES			
Proyectos en curso de desarrollo		152.489,32		FONDOS DE PROYECTOS			
Otros activos			76,15	Proyecto Lagunas del Golf		65.855,54	
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		206.069,78	800.950,96	Proyecto Kendo			425.786,80
ACTIVOS NO CORRIENTES				Proyecto Portobello		65.855,54	785.094,04
Fondos Invertidos en Proyectos				TOTAL DE PASIVOS		597.044,18	800.150,96
Proyecto Kendo		213.663,06		CONTINGENCIAS	6		
Proyecto Portobello		178.111,34		CAPITAL Y RESERVAS			
		391.774,40	-	Capital Social		800,00	800,00
TOTAL DE ACTIVOS		597.844,18	800.950,96	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL		597.844,18	800.950,96

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

VER INFORMACION FINANCIERA COMPLEMENTARIA

ITERMAX S.A.

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO
De enero a Diciembre de 2005
Expresado en USA dólares

	<u>Ejercicios Terminados en</u>	
	<u>Dic 31 05</u>	<u>Dic 31 04</u>
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES		
Variaciones en el Capital de Trabajo		
Accionistas	54.445,00	
Otras cuentas por cobrar	381.129,78	
Proyectos en curso de desarrollo	(152.489,32)	
Otros activos	76,15	
Proveedores locales	111.833,98	
Deudas fiscales	(433,90)	
Deudas sociales	4.731,64	
	<u>399.293,33</u>	
FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERAC. DE FINANCIAMIENTO		
Inversiones de corto plazo	200.000,00	
Préstamos bancarios	400.000,00	
Fondos iinvertidos en proyectos		
Proyecto Kendo	(213.663,06)	
Proyecto Portobello	(178.111,34)	
Proyecto Lagunas del Golf	65.855,54	
Fondos de proyectos		
Proyecto Kendo	(425.786,80)	
Proyecto Portobello	(359.307,24)	
	<u>(511.012,90)</u>	
FONDOS LIQUIDOS ORIGINADOS EN EL EJERCICIO	(111.719,57)	
Fondos disponibles al comenzar el ejercicio	164.493,03	
Fondos disponibles al terminar el ejercicio	<u>52.773,46</u>	

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

VER NOTA 12 - CONCILIACION DE LOS FONDOS QUE PROVIENEN DE OPERACIONES

ITERMAX S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

NOTA 1 – IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

ITERMAX S.A. – es una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador en el año 2003 e Inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito, el 18 de Agosto del mismo año (Repertorio Num. 024756). La Compañía es de nacionalidad ecuatoriana y domicilio principal es el Distrito Metropolitano de Quito. La duración de la Compañía es de 30 años a partir de su inscripción en el Registro Mercantil.

El capital de la Compañía es de US\$. 800.00 y se encuentra dividido en 800 acciones nominativas y ordinarias, de US\$. 1.00 cada una. La Duración de la Compañía es de veinte años.

El objeto principal de la Compañía es: a) Comercio, importación y exportación, de todo tipo de bienes de lícito comercio; b) Construcción, incluyendo la comercialización de materiales y suministros propios de esa actividad; Diseño, construcción, planificación de todo tipo de proyectos inmobiliarios y cualquier clase de obras arquitectónicas, de ingeniería, de viabilidad, electromecánicas, metal mecánicas, fábricas, etc.; Comercialización de sus propios proyectos como de los de terceros; planificación, fiscalización y realización de obras de ingeniería civil, decoración de interiores y exteriores, elaboración, arriendo y subarriendo de equipos y auxiliares de la construcción. c) producción, fabricación y comercialización de productos elaborados y su comercialización; d) Vehículos, motores y aeronaves, en sus fases de importación, exportación, comercialización, y producción; e) Transporte, Turismo y embalaje. Fomentará y desarrollará el turismo nacional e internacional mediante la instalación y administración de empresas turísticas; f) Actividades agropecuarias, pesqueras y floricultura; g) Fármacos, servicios médicos, asistenciales e investigación; h) Servicios de asesoría, representaciones, administración y mercadeo en campos jurídico, económico, inmobiliario, financiero y de investigaciones de mercado y de comercialización; i) Inversión en títulos – valores; j) compra – venta, corretaje de bienes inmuebles; k) petróleo y minería, l) Telecomunicaciones, comunicación social, computación; m) Insumos de oficina, publicaciones y cultura; n) producción, impresión y comercialización de productos gráficos; o) Desechos y reciclaje. Para el cumplimiento de su objeto, la Compañía podrá contratar e intervenir en cualquier actividad protegida y al amparo de las leyes ecuatorianas, como socia, accionista de otras Compañías, aportar capital o adquirir y poseer acciones, obligaciones y participaciones.

ACTIVIDAD PRINCIPAL DE LA COMPAÑÍA:

La Compañía generalmente contrata tanto la construcción como la administración de diferentes obras civiles, así como la intermediación para gerenciar proyectos de construcción y su comercialización, actuando a nombre y en representación de los promotores de cada obra, sobre cuyos compromisos recibe anticipos para financiar los procesos de construcción y de administración.

NOTA 2 – PRINCIPALES PRACTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES:

a) Base de presentación de los Estados Financieros:

La Compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurren las transacciones. Los estados financieros, se extraen de sus registros contables llevados en un sistema computarizado. El Ejercicio fiscal observado por la Compañía corre de Enero a Diciembre de cada año.

b) Contratación de obras:

La política de la Compañía, en lo que se relaciona con su actividad principal (Gerencia de Proyectos e intermediación de la construcción) es facturar sus servicios profesionales al ritmo de terminación de las obras de construcción y/o de admistración, las cuales se hallan debidamente documentadas en concordancia con las regulaciones vigentes.

No Obstante, la Compañía recibe anticipos en dinero efectivo por parte de los promotores de los proyectos de construcción, quienes le han autorizado a recuperar depósitos a cuenta de la compra de los departamentos, oficinas y otros especios inmobiliarios en proceso de construcción, los cuales, a su vez, son utilizados por la Compañía para financiar los proyectos de construcción.

Como parte de las operaciones de financiamiento de las obras en construcción, la Compañía compromete los fondos disponibles para contratar las obras civiles correspondientes, mediante el otorgamiento de anticipos tanto a los constructores de dichas obras como a los proveedores de los diferentes materiales, así como en el pago del progreso de cada proyecto de construcción, en tanto decurre su desarrollo,

En forma semestral, la Compañía somete a consideración de los promotores preliquidaciones progresivas de cada proyecto de obra en construcción, de lo cual se deja constancia en documentos formales.

c) No presentación del Estado de Resultados:

En forma consistente con la política de facturar sus servicios profesionales al ritmo de terminación de las obras de construcción, conforme se explica en párrafo precedente, y en razón de que sus principales gastos de operación se aplican a los proyectos en construcción, la Compañía no presenta el Estado de Resultados, puesto que no reporta ingresos operacionales, en tanto no entregue y liquide las obras en construcción en proceso.

d) Impuesto a la Renta:

De acuerdo con el Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía está gravada con el 25 % de Impuesto a la Renta, la cual debe registrarse con cargo a las utilidades del ejercicio corriente. En el caso de que la utilidad sea reinvertida en maquinaria y equipos, el impuesto grava el 15 % de la utilidad reinvertida.

e) Reserva Legal:

La Ley de Compañías exige que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, no menos del 5% de las mismas, hasta que ésta represente el 50% del capital social pagado. Dicha reserva debe ser reintegrada, si después de constituida resultara disminuida por cualquier causa.

f) Participación de utilidades a empleados y trabajadores:

En concordancia con las disposiciones legales vigentes (Código del Trabajo), La Compañía debe asignar el 15% de sus utilidades líquidas anuales, antes de la estimación del Impuesto a la Renta para sus empleados y trabajadores en relación de dependencia. Dicha provisión se registra con cargo a resultados del ejercicio corriente.

Los detalles y aclaraciones relativas a las principales cuentas que constan en los estados financieros se presentan en las notas subsiguiente

ITERMAX S.A.

NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Diciembre 31 de 2005

		<u>Ejercicios terminados en</u>	
		<u>Dic 31 05</u>	<u>Dic 31 04</u>
NOTA 3 -	CAJA Y BANCOS		
	Caja chica	50,00	50,00
	Bancos:		
	Bco. Pacífico - Kendo	36.949,14	118.010,94
	Bco. Pacífico - Portobello	11.247,96	41.139,87
	Banco de los Andes	4.526,36	5.292,22
		<u>52.723,46</u>	<u>164.443,03</u>
	TOTAL CAJA Y BANCOS	<u>52.773,46</u>	<u>164.493,03</u>

NOTA 4 -	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	
	Cuentas por cobrar a terceros	2.000,00
	Préstamo Twin Towers	122.973,29
	Préstamo Marraquech S.A.	<u>256.156,49</u>
		<u>381.129,78</u>

NOTA 5 :	PRESTAMOS BANCARIOS				
	<u>Operación</u>	<u>Vencimien.</u>	<u>Tasa Ints.</u>	<u>Monto</u>	<u>Dsic 31 04</u>
	Bco, Pichincha	Jun 30 06	9,50%	400.000,00	

Ref.: Préstamo sobre Firmas otorgado por el Banco del Pichincha
con Garantía personal del Arq. Germán Ortega - Accionista

NOTA 6: CONTINGENCIAS

a) Situación Fiscal

La autoridad Tributaria mantiene el derecho de fiscalización de la compañía por Impuestos de los años 2006, 2007 y 2008, a la fecha de emisión de estos Estados Financieros. Sin embargo, cualquier reconsideración que pudiera surgir de una eventual revisión fiscal, deberá aplicarse contra las reservas patrimoniales de la compañía, o deberá ser cubierta por los Accionistas.

NOTA 7: EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 2 de Enero de 2006 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de los Administradores de ITERMAX S.A. , pudieran tener un efecto significativo sobre la presentación de dichos Estados Financieros.

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

ITERMAX S.A.

ESTADO ANALITICO DE LOS PROYECTOS EN CURSO
 Al 31 de Diciembre de 2005
 Expresado en Usa dólares

Descripción	Proy. Kendo	Proy. Portobello	Proy. Lag. Del Golf	TOTAL
FONDOS RECIBIDOS PARA PROYECTOS :				
Anticipos recibidos de prospectos cliente:	2.208.568,38	3.212.133,00	349.743,00	5.770.444,38
Ingresos diferidos	116.174,57			116.174,57
Obligaciones en canje	540.539,72			540.539,72
Préstamos	105.000,00			105.000,00
	<u>2.970.282,67</u>	<u>3.212.133,00</u>	<u>349.743,00</u>	<u>6.532.158,67</u>
Anticipos pagados				
Por contratos	2.542,81	25.702,19	1.160,00	29.405,00
Por comisiones	19.221,11	5.487,00		24.708,11
A constructora		685.785,00	245.392,31	931.177,31
Otros anticipos	620.593,19	1.381.006,00	31.417,00	2.033.016,19
	<u>642.357,11</u>	<u>2.097.980,19</u>	<u>277.969,31</u>	<u>3.018.306,61</u>
Fondos remanentes	2.327.925,56	1.114.152,81	71.773,69	3.513.852,06
Construcciones en curso				
Instalaciones	63.464,99	788.756,66		852.221,65
Excavaciones	77.627,31			77.627,31
Estructura de	2.281.851,32			2.281.851,32
Gastos en co	114.098,24	754,85		114.853,09
Mampostería	3.187,80			3.187,80
Equipamiento	16,00			16,00
Instalaciones	30,00			30,00
Carpintería	292,12			292,12
Otros costos	1.020,84			1.020,84
Gastos administrativos		502.752,64	5.918,15	508.670,79
	<u>2.541.588,62</u>	<u>1.292.264,15</u>	<u>5.918,15</u>	<u>3.839.770,92</u>
Fondos en rotación	(213.663,06)	(178.111,34)	65.855,54	(325.918,86)

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
 FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ITERMAX S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – GERENCIA DE PROYECTOS :

La Compañía se encarga mayormente de la intermediación de proyectos de construcción, actividad que se ejerce mediante la determinación contractual de responsabilidades técnicas y administrativas, cuyos compromisos principales incluyen las siguientes obligaciones:

- Entregar información trimestral y detallada a los promotores acerca del flujo de fondos, rendimientos financieros, informes de cumplimiento de presupuesto y estado general del proyecto;
- Planificar el esquema contable, tributario y de facturación adecuado que deberá aplicarse a cada proyecto, contratando el servicio profesional adecuado;
- Justificar el total de ingresos y egresos. Costos y gastos que se incurra en la ejecución de la construcción de la obra;
- Gestionar la aprobatoria de propiedad horizontal de las obras construídas;
- Cancelar todos los impuestos fiscales y municipales vigentes en la legislación ecuatoriana y necesarios para el desarrollo del proyecto;
- Llevar a cabo el procedimiento de liquidación del proyecto inmobiliario.

2 – PRINCIPALES PRACTICAS Y POLITICAS CONTABLES :

En forma adicional y conexas con las prácticas contables generales establecidas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), la Compañía registra el movimiento financiero de los proyectos de construcción a su cargo, observando las prácticas contables que se enumeran a continuación:

- Los fondos recibidos de terceros como anticipos para la compra de los inmuebles construídos, se reconocen como fondos recibidos de los promotores para el financiamiento de las obras en desarrollo y se registran al momento de su recepción en efectivo;
- La asignación de dichos fondos para inversiones en el desarrollo de los proyectos, se consideran como costos de obras en construcción en proceso, los cuales se segregan para cada uno de los proyectos en curso;

- El costo de las inversiones en obras en construcción se registra al momento del pago de las facturas recibidas de proveedores, así como de los anticipos realizados;
- Los anticipos entregados a constructores y contratistas, para el desarrollo de las obras, y, en tanto son facturados por los proveedores correspondientes, se consideran como cuentas por cobrar;
- Los gastos administrativos correspondientes a cada Proyecto, se registran como tales, como costos indirectos de construcción;
- Los anticipos entregados a promotores, por cuenta de los proyectos en curso, se registran como anticipos y deberán ser liquidados con los productos netos de cada proyecto, al momento de su liquidación;
- Las decisiones sobre asignaciones y canjes de la propiedad inmobiliaria en construcción, corresponden a los promotores y se reflejan en la contabilidad de la Compañía, en base de instrucciones expresas de los promotores.
- La transferencia de la venta de la propiedad inmobiliaria construída es de responsabilidad de los promotores, correspondiendo a la Compañía el manejo de los fondos recibidos a cuenta de los anticipos sobre compra de la misma, así como el reconocimiento de otras obligaciones de cobro y de pago por cuenta de los Promotores;
- Los gastos administrativos de la Compañía son asignables a los resultados de sus propias operaciones, que se originan en honorarios y comisiones sobre la Gerencia de Proyectos y sobre la venta de la propiedad inmobiliaria construída.
- La Compañía es responsable de la retención y pago del Impuesto al Valor Agregado, en su calidad de intermediario de las compras realizadas por cuenta de los promotores. Dicho Impuesto se carga al costo de los proyectos en desarrollo, tomando en consideración la calidad de consumidor final de los promotores, al ajustarse a la política de liquidación de obra construída de cada uno de los proyectos;
- La Compañía retiene y paga el anticipo del Impuesto a la Renta que se origina en los pagos de facturas a proveedores, por las compras realizadas.
- A la fecha de liquidación de cada proyecto de construcción, la Compañía deberá entregar al promotor de cada proyecto, la documentación que justifique tanto los ingresos recibidos como las inversiones realizadas en la realización de cada proyecto, y facturará sus honorarios y participaciones en la ejecución de cada proyecto.
- La Compañía podrá recibir anticipos sobre los honorarios y participaciones de cada Proyecto.