



Paredes Santos  
&  
Asociados  
Cia. Ltda

Auditores

Quito, 22 de octubre del 2007

Señores:  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Ciudad

De mis consideraciones:

Favor encontrar adjunto un informe de auditoría externa sobre los estados financieros de **INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**, correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2005.

Atentamente,

Dr. Luis Paredes S.  
Gerente General  
Paredes Santos & Asociados Cia. Ltda.

No. Expediente: 150455  
No. RUC: 1791898508001



*150455*

INMOBILIARIA SANTA  
CECILIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2005 Y 2004



**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

**ÍNDICE**

**Informe de los auditores independientes**

**Balances generales**

**Estados de pérdidas y ganancias**

**Estados de evolución del patrimonio**

**Estados de flujo de fondos**

**Notas a los estados financieros**

**Abreviaturas usadas:**

**US\$.**      **Dólares estadounidenses**

**NEC**      **Normas Ecuatorianas de Contabilidad**



Paredes Santos  
&  
Asociados

Auditores

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

20 de agosto del 2007

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A., al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y del flujo de fondos 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 auditoria. Los estados financieros de INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A., al 31 de diciembre del 2004 no estuvieron sujetos a examen de auditoria externa.
2. Nuestra auditoria se realizó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, basándose en 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 auditoria 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 SANTA CECILIA S.A., al 31 de diciembre del 2005 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Como se menciona en el párrafo 1 los estados financieros al 31 de diciembre del 2004 no estuvieron sujetos a examen de auditoria externa. Sin embargo se presenta información de dicho año en los estados financieros y notas únicamente como información comparativa, dando así cumplimiento a lo requerido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) No. 1.

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.  
No. De registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes  
Socio  
No. de Registro Nacional  
De Contadores: 8376

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	<u>Referencia a Notas</u>	2005		PASIVO Y PATRIMONIO	<u>Referencia a Notas</u>	2005	
		2004	2005			2004	2005
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>							
Efectivo y sus equivalentes de efectivo	3	63,620	93,835	PASIVO CORRIENTE			
Documentos y cuentas por cobrar				Cuentas por pagar			
Otras cuentas por cobrar		5,750	5,000	Proveedores			
Impuestos anticipados		11,363	26,338	Prestamos accionistas			
		4	2,847,103	Otros por pagar			
		2,927,836		Impuestos por pagar			
Total del activo corriente			125,173	Total del pasivo corriente			
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	5	1,523,167	2,148,744	ANTICIPOS DE CLIENTES Y OTROS	9	3,938,520	1,854,969
PROPIEDAD Y EQUIPOS	6	2,467	752	PATRIMONIO (ver estado adjunto)		381,768	10,000
ACTIVOS DIFERIDOS	7	340,358	184,636	Total del Pasivo y Patrimonio		<u>4,793,828</u>	<u>2,459,305</u>
Total del Activo		<u>4,793,828</u>	<u>2,459,305</u>				

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>INGRESOS</b>			
Ventas de inmuebles		1,954,377	-
<b>COSTOS</b>			
Costo de inmuebles vendidos		<u>(1,734,832)</u>	-
Utilidad Bruta		219,545	-
Gastos de administración y ventas		<u>(104,244)</u>	-
Utilidad Operacional		115,301	-
Otros ingresos (egresos) neto		80	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		115,381	-
Impuesto a la renta	13	<u>(28,846)</u>	-
Utilidad neta del año		<u>86,535</u>	-

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>Capital</u> <u>social</u>	<u>Reserva de</u> <u>Valuación</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2004	10,000			10,000
Saldo al 31 de diciembre del 2004	<u>10,000</u>			<u>10,000</u>
Saldo al 1 de enero del 2005	10,000	-	-	10,000
Cargo por valuación a los estados financieros	12	-	285,233	285,233
Utilidad neta del año		-	86,535	86,535
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u>10,000</u>	<u>285,233</u>	<u>86,535</u>	<u>381,768</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Flujo de fondos generados por actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1,954,377	-
Efectivo pagado a proveedores	(4,042,662)	(1,894,552)
Anticipos recibidos para la construcción	2,099,273	1,656,010
Pago impuesto a la renta	(28,846)	-
Otros Ingresos	80	-
	<u>(17,778)</u>	<u>(238,542)</u>
<b>Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:</b>		
Incremento de propiedad y equipo neto	(1,715)	(188)
Incremento de activo diferido neto	<u>(155,722)</u>	<u>(121,085)</u>
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	<u>(157,437)</u>	<u>(121,273)</u>
<b>Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:</b>		
Préstamos accionistas corto plazo	<u>145,000</u>	<u>279,900</u>
Fondos netos provistos en actividades de financiamiento	<u>145,000</u>	<u>279,900</u>
Disminución neta de fondos	(30,215)	(79,915)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al principio de año	93,835	173,750
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al fin del año	<u>63,620</u>	<u>93,835</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**  
**(Continuación)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos utilizados por actividades de operación		
Utilidad neta del año	115,381	-
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Reavalo de terreno	285,233	-
	<hr/>	<hr/>
	400,614	-
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(750)	-
Inventarios	(2,847,103)	-
Construcciones en proceso	625,577	(2,012,993)
Gastos anticipados	14,975	(10,227)
Cuentas por pagar	1,830,934	1,744,669
Obligaciones Fiscales	<hr/> (42,025)	<hr/> 40,009
Fondos netos utilizados por actividades de operación	<hr/> (17,778)	<hr/> (238,542)

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La compañía fue constituida mediante escritura pública del 31 de julio del 2003 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de agosto del 2003. Su objeto social es dedicarse a negocios inmobiliarios, especialmente: la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles; planificación, diseño y construcción de edificios, viviendas unifamiliares, multifamiliares, urbanizaciones y conjuntos residenciales; asociación con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras para el cumplimiento de su objeto social, entre otros.

Según se muestra en los estados financieros adjuntos, durante el año 2004 la Compañía se encontraba en etapa de construcción del primer bloque de departamentos, por lo que no se registra ventas de inmuebles ni tampoco costos y gastos asociados. En consecuencia no existe estado de pérdidas y ganancias por el año terminado al 31 de diciembre del 2004.

La Compañía durante los años 2005 y 2004, ha manejado un solo proyecto inmobiliario denominado Casales San Pedro, el mismo que esta compuesto por 10 bloques de departamentos que comprende: 564 departamentos, 653 estacionamientos, 205 bodegas, 6 locales comerciales, 204 lavanderías, guardería, sala comunal y áreas verdes. Al 31 de diciembre del 2005 se han liquidado los bloques 1, 2, 3, 4, 5, 6 y se estima que el proyecto esta terminado en un 55%.

Con el fin de ejecutar la construcción del proyecto inmobiliario, la Compañía suscribió con fecha 1 de febrero del 2004, un contrato de construcción con la empresa AV Arquitectos Cía. Ltda. El mismo terceriza la construcción de todo el proyecto según los planos y especificaciones técnicas. Esta política ha significado obtener una alta eficiencia y rendimiento así como una optimización en el ahorro de costos y gastos.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES**

**a. 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.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucran 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 inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b. Ingresos**

Los ingresos por ventas del proyecto inmobiliario se liquida (una vez terminada la construcción de las viviendas) y se emiten las facturas a los clientes respectivos.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**c. Costo de inmuebles vendidos**

Corresponde al valor del terreno y a los costos de construcción del proyecto inmobiliario vendido.

**d. Inmuebles para la venta**

Los inmuebles para la venta están contabilizados al costo, el cual no excede el valor de mercado.

**e. Construcciones en proceso**

Representa el costo del terreno y los abonos para la construcción acumuladas del proyecto inmobiliario en proceso. El saldo del rubro no excede el valor de realización de los mismos.

**f. Propiedad y equipos**

Se muestran al costo histórico y por los años 2005 y 2004 no se han registrado cargos a las operaciones del año por concepto de depreciación.

**g. Activos diferidos**

Representan los gastos de administración y ventas asociados al proyecto inmobiliario. Los cuales se presentan al valor de adquisición y no exceden del valor de mercado.

**h. Anticipos de clientes y otros**

Corresponde a anticipos recibidos de clientes y transferencias de pago de los inmuebles vendidos (Con préstamos hipotecarios). Los cuales son aplicados al precio de compra cuando se venden los inmuebles.

**i. Provisión para impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes a partir del 2001 establecen una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Para el año 2005 la tasa considerada para el cálculo del impuesto a la renta es del 25%.

**NOTA 3 – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

(Ver página siguiente)

**NOTA 3 – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO**  
**(Continuación)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Cuentas Corrientes</b>		
Banco del Pichincha C.A.	56,332	93,835
Banco de la Producción S.A.	7,088	-
<b>Fondos fijos</b>		
Caja chica	200	-
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2005 y 2004</b>	<b><u>63,620</u></b>	<b><u>93,835</u></b>

**NOTA 4 – INMUEBLES PARA LA VENTA**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Bloque No. 1	491,311	-
Bloque No. 2	561,737	-
Bloque No. 3	971,494	-
Bloque No. 4	774,248	-
Bloque No. 5	30,986	-
Bloque No. 6	17,327	-
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2005 y 2004</b>	<b><u>2,847,103</u></b>	<b><u>-</u></b>

**NOTA 5 – CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

(Ver página siguiente)

**NOTA 5 – CONSTRUCCIONES EN PROCESO**  
**(Continuación)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Construcciones en proceso		
Terrenos	343,417	394,687
Planificación del proyecto	275,716	723,387
Construcción bloque No. 1	-	1,030,670
Abonos para la construcción		
Bloque No. 3	152,704	-
Bloque No. 4	127,415	-
Bloque No. 5	303,500	-
Otros abonos	197,982	-
Costos indirectos		
Impuestos y tasas	52,265	-
Fiscalización	70,168	-
Saldo al 31 de diciembre del 2005 y 2004	1,523,167	2,148,744

**NOTA 6 – PROPIEDAD Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Muebles y enseres	1,339	752
Equipo de computo	1,128	-
Saldo al 31 de diciembre del 2005 y 2004	2,467	752

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

(Ver página siguiente)

**NOTA 6 – PROPIEDAD Y EQUIPOS**  
**(Continuación)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2005 y 2004	752	-
Adiciones y retiros (netos)	1,715	752
Depreciación del año	-	-
<b>Saldo final al 31 de diciembre 2005 y 2004</b>	<b>2,467</b>	<b>752</b>

La Compañía al 31 de diciembre del 2005 y 2004, no ha registrado cargos a los resultados por concepto de depreciación de propiedad y equipos.

**NOTA 7 – ACTIVOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Gastos de Constitución	2,889	3,588
Comisiones en ventas	134,565	58,761
Honorarios profesionales	86,155	71,650
Movilización	-	10,500
Impuestos fiscales	37,558	15,200
Publicidad y propaganda	17,316	18,672
Pago de patentes y contribuciones	6,668	2,475
Vigilancia y seguridad	16,548	-
Intereses préstamos	14,471	-
Otros gastos	24,188	3,790
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2005 y 2004</b>	<b>340,358</b>	<b>184,636</b>

**NOTA 8 – PRESTAMOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Sra. Gloria Pinto R.	96,380	77,798
Sra. Stella Pinto R.	70,760	56,760
Sr. Andrés Vera P.	48,190	27,190
Sra. Mercedes Vera P.	13,190	27,190
Sra. María Pinto R.	-	17,394
Sr. Pedro Pinto R.	196,380	73,568
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2005 y 2004</b>	<b>424,900</b>	<b>279,900</b>

**NOTA 9 – ANTICIPOS DE CLIENTES Y OTROS**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Anticipos de clientes</b>		
AV. Arquitectos Cia. Ltda.	3,401,647	-
varios clientes	-	1,854,889
otros	-	80
 <b>Pago de inmuebles (Créditos hipotecarios)</b>		
Banco del Pichincha C.A.	306,313	-
Banco General Rumiñahui S.A.	230,560	-
 Saldo al 31 de diciembre del 2005 y 2004	<u>3,938,520</u>	<u>1,854,969</u>

**NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 la Compañía esta constituida por un capital social de 10,000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 1,00.

**NOTA 11 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Por el año 2005 la Compañía no realizo dicha apropiación.

**NOTA 12 – TERRENO: COSTO DE ADQUISICION Y VALUACION**

Inmobiliaria Santa Cecilia S.A., adquirió en el año 2.004 a Textil San Pedro S.A. y a los hermanos Pinto Rubianes dos lotes de terreno ubicados en Luluncoto; según consta en las respectivas escrituras de compra–venta, y sus registros contables, con un área de 23.549,80 m<sup>2</sup>.

	<u>2004</u>
	<u>US \$</u>
Textiles San Pedro S.A.	250,000
Hermanos Pinto Rubianes	<u>100,300</u>
	350,300
Gastos: Escrituras, Reg. Propiedad, Notaria, etc.	44,387
Costos de adquisición terreno año 2004	<u>394,687</u>

(Ver pagina siguiente)

## **NOTA 12 – TERRENO: COSTO DE ADQUISICION Y VALUACION (Continuación)**

Inmobiliaria Cecilia S.A. realiza un avalúo comercial del terreno. Para el efecto contrata los servicios profesionales de la empresa PACIFIC ADVISOR, la que emitió un informe con fecha

27 de julio del 2005. En dicho informe se determina el precio por metro cuadrado de terreno en USD 110,00, que con relación al área de 23.549,80 m<sup>2</sup> da un valor de USD 2'590.478,00.

Según el acta de Junta General y Universal de Accionistas de Inmobiliaria Santa Cecilia, celebrada el 30 de agosto del 2.005, se conoce y aprueba el informe del avalúo realizado por PACIFIC ADVISOR, firmado por el perito valuador , señor Eduardo Jaramillo quien se encuentra calificado por la Superintendencia de Compañías.

Al 31 de diciembre del 2005, la empresa, para el cálculo del precio de venta del terreno como componente de la valoración total por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de obra terminada vendida en el 2005, registra el valor de USD 285.233,00 en su costo de ventas, con crédito del mismo valor a la cuenta de patrimonio como reserva por valuación.

En el ejercicio año 2006, la empresa por el valor de USD 285.233,00 registrado como obra terminada vendida en el ejercicio económico del 2005, procede a reversarlo con débito a la cuenta patrimonio ( Reserva por Valuación) y crédito en la cuenta de resultados ejercicio 2006 (Otras Rentas).

## **NOTA 13 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA**

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	115,381	-
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>115,381</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	28,846	-
(-) Retenciones en la fuente año 2005	(12,463)	-
Saldo a favor	<u>16,383</u>	<u>-</u>

## **NOTA 14 – RECLASIFICACIONES**

Los saldos presentados en el Balance General adjunto al 31 de diciembre del 2005 y 2004, han sido reclasificados para propósitos de presentación; del activo corriente al activo largo plazo por concepto de construcciones en curso. Esta reclasificación fue realizada según la naturaleza de la cuenta.

#### **NOTA 15 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de agosto del 2007) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.