

**INMOBILIARIA SANTA  
CECILIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2006 Y 2005**

150455

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

**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

---



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

29 de agosto del 2007

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A., al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y del flujo de fondos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías se realizaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. 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, 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 nuestras auditorías proveen 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 2006 y 2005 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

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 2006 Y 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Referencia a Notas	2006	2005	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2006	2005
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y sus equivalentes de efectivo	3	229,811	63,620	Cuentas por pagar			
Documentos y cuentas por cobrar				Proveedores		32,561	-
Otras cuentas por cobrar		170,000	5,750	Prestamos accionistas	8	246,280	424,900
Impuestos anticipados		33,649	11,363	Otros por pagar		779	15,722
Inmuebles para la venta	4	<u>3,573,488</u>	<u>2,847,103</u>	Impuestos por pagar		<u>231,402</u>	<u>32,918</u>
Total del activo corriente		<u>4,006,948</u>	<u>2,927,836</u>	Total del pasivo corriente		<u>511,022</u>	<u>473,540</u>
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	5	2,383,479	1,523,167	ANTICIPOS DE CLIENTES Y OTROS	9	5,222,079	3,938,520
PROPIEDAD Y EQUIPOS	6	3,107	2,467				
ACTIVOS DIFERIDOS	7	499,915	340,358	PATRIMONIO (ver estado adjunto)		1,160,348	381,768
Total del Activo		<u>6,893,449</u>	<u>4,793,828</u>	Total del Pasivo y Patrimonio		<u>6,893,449</u>	<u>4,793,828</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 2006 Y 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>INGRESOS</b>			
Ventas de inmuebles		4,522,016	1,954,377
<b>COSTOS</b>			
Costo de inmuebles vendidos		<u>(3,205,470)</u>	<u>(1,734,832)</u>
Utilidad Bruta		1,316,546	219,545
Gastos de administración y ventas		<u>(310,029)</u>	<u>(104,244)</u>
Utilidad Operacional		1,006,517	115,301
Otros ingresos (egresos) neto		<u>285,233</u>	<u>80</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,291,750	115,381
Impuesto a la renta	13	(227,937)	(28,846)
Utilidad neta del año		<u><u>1,063,813</u></u>	<u><u>86,535</u></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**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de Valuación</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</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>-</u>	<u>86,535</u>	<u>381,768</u>
Reversión cargo por valuación a los estados financieros	12	-	(285,233)	-	-	(285,233)
Apropiación de reserva legal		-	-	20,034	(20,034)	-
Utilidad neta del año		-	-	-	1,063,813	1,063,813
Saldo al 31 de diciembre del 2006		<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>20,034</u>	<u>1,130,314</u>	<u>1,160,348</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 2006 Y 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	4,522,016	1,954,377
Efectivo pagado a proveedores	(5,057,687)	(4,042,662)
Anticipos recibidos para la construcción	1,268,616	2,099,273
Pago impuesto a la renta	(227,937)	(28,846)
Otros Ingresos	<u>-</u>	<u>80</u>
Fondos netos provistos (utilizados) por actividades de operación	<u>505,008</u>	<u>(17,778)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de propiedad y equipo neto	(640)	(1,715)
Incremento de activo diferido neto	<u>(159,557)</u>	<u>(155,722)</u>
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	<u>(160,197)</u>	<u>(157,437)</u>
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Préstamos accionistas corto plazo	<u>(178,620)</u>	<u>145,000</u>
Fondos netos (Utilizados) provistos en actividades de financiamiento	<u>(178,620)</u>	<u>145,000</u>
Aumento (Disminución) neta de fondos	166,191	(30,215)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al principio de año	<u>63,620</u>	<u>93,835</u>
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>229,811</u></u>	<u><u>63,620</u></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 2006 Y 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**  
**(Continuación)**

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provistos (utilizados) por actividades de operación	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad neta del año	1,291,750	115,381
(Menos) Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Reavaluo de terreno	(285,233)	285,233
	<u>1,006,517</u>	<u>400,614</u>
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	(164,250)	(750)
Inventarios	(726,385)	(2,847,103)
Construcciones en proceso	(860,312)	625,577
Gastos anticipados	(22,286)	14,975
Cuentas por pagar	1,301,177	1,830,934
Obligaciones Fiscales	<u>(29,453)</u>	<u>(42,025)</u>
Fondos netos provistos (utilizados) por actividades de operación	<u><u>505,008</u></u>	<u><u>(17,778)</u></u>

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 2006 Y 2005**

**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.

La Compañía durante los años 2006 y 2005, 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 2006 se han liquidado los bloques 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, así como los estacionamientos No. 2 y obras de urbanización y se estima que el proyecto esta terminado en un 87,5%.

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 que 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.

**c. Costo de inmuebles vendidos**

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

(Ver página siguiente)

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

**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 quipos**

Se muestran al costo histórico y por los años 2006 y 2005 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. Anticipo 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 2006 la Compañía aplico la tasa del 15% para reinversión de utilidades.

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

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

(Ver página siguiente)

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Cuentas Corrientes		
Banco del Pichincha C.A.	222,651	56,332
Banco de la Producción S.A.	6,960	7,088
Fondos fijos		
Caja chica	200	200
Saldo al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>229,811</u>	<u>63,620</u>

**NOTA 4 – INMUEBLES PARA LA VENTA**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bloque No. 1	233,958	491,311
Bloque No. 2	292,451	561,737
Bloque No. 3	494,242	971,494
Bloque No. 4	346,152	774,248
Bloque No. 5	637,130	30,986
Bloque No. 6	797,423	17,327
Bloque No. 7	154,681	-
Bloque No. 8	35,722	-
Bloque No. 9	30,605	-
Bloque No. 10	26,037	-
Estacionamientos No. 2	206,391	-
Locales comerciales	26,154	-
Urbanización	252,708	-
Otros menores	39,834	-
Saldo al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>3,573,488</u>	<u>2,847,103</u>

**NOTA 5 – CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

(Ver página siguiente)

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Construcciones en proceso		
Terrenos	235,312	343,417
Planificación del proyecto	136,714	275,716
Abonos para la construcción	-	-
Bloque No. 3	-	152,704
Bloque No. 4	-	127,415
Bloque No. 5	8,990	303,500
Bloque No. 6	55,880	-
Bloque No. 7	740,672	-
Bloque No. 8	357,700	-
Bloque No. 9	500	-
Bloque No. 10	150,000	-
Estacionamientos No. 3	482,603	-
Locales comerciales	3,643	-
Otros abonos	75,231	197,982
Costos indirectos		
Impuestos y tasas	36,519	52,265
Fiscalización	69,309	70,168
Otros	30,406	-
Saldo al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>2,383,479</u>	<u>1,523,167</u>

**NOTA 6 – PROPIEDAD Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Muebles y enseres	1,835	1,339
Equipo de computo	1,272	1,128
Saldo al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>3,107</u>	<u>2,467</u>

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2006 y 2005	2,467	752
Adiciones y retiros (netos)	640	1,715
Depreciación del año	-	-
Saldo final al 31 de diciembre 2006 y 2005	<u>3,107</u>	<u>2,467</u>

La Compañía al 31 de diciembre del 2006 y 2005, no ha registrado cargos a los resultados por concepto de depreciación de propiedad y equipos.

**NOTA 7 – ACTIVOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Gastos de Constitución	2,098	2,889
Comisiones en ventas	170,249	134,565
Honorarios profesionales	97,171	86,155
Condominios	7,982	-
Movilización	762	-
Impuestos fiscales	49,354	37,558
Publicidad y propaganda	14,526	17,316
Pago de patentes y contribuciones	40,387	6,668
Vigilancia y seguridad	26,459	16,548
Intereses préstamos	74,434	14,471
Otros gastos	16,493	24,188
Saldo al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>499,915</u>	<u>340,358</u>

**NOTA 8 – PRESTAMOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Sra. Gloria Pinto R.	-	96,380
Sra. Stella Pinto R.	-	70,760
Sr. Andrés Vera P.	-	48,190
Sra. Mercedes Vera P.	-	13,190
Sra. María Pinto R.	-	-
Sr. Pedro Pinto R.	131,280	196,380
Sra. Patricia Pinto	115,000	-
Saldo al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>246,280</u>	<u>424,900</u>

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

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

(Ver página siguiente)

**NOTA 9 – ANTICIPOS DE CLIENTES Y OTROS**  
(Continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Anticipos de clientes		
AV. Arquitectos Cía. Ltda.	3,189,973	3,401,647
Otros	779	-
Pago de inmuebles (Créditos hipotecarios)		
Banco del Pichincha C.A.	1,337,538	306,313
Banco General Rumíñahui S.A.	694,568	230,560
Saldo al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>5,222,858</u>	<u>3,938,520</u>

**NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 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.

**NOTA 12 – CARGO POR VALUACIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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	100,300
	<u>350,300</u>
Gastos: Escrituras, Reg. Propiedad, Notaría, etc.	44,387
Costos de adquisición terreno año 2004	<u>394,687</u>

(Ver página siguiente)

**NOTA 12 – CARGO POR VALUACIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(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 m2 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 (m2) 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>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,291,750	115,381
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>1,291,750</u>	<u>115,381</u>
Valor a reinvertir (15%)	142,500	
Valor a no reinvertir (25%)	<u>85,437</u>	<u>28,846</u>
Impuesto a la renta causado	<u>227,937</u>	<u>28,846</u>
(-) Anticipo pagado	(14,423)	-
(-) Retenciones en la fuente año 2006 y 2005	(19,225)	(12,463)
Total impuesto a pagar	<u><u>194,289</u></u>	<u><u>16,383</u></u>

#### **NOTA 14 – RECLASIFICACIONES**

Los saldos presentados en el Balance General adjunto al 31 de diciembre del 2006 y 2005, 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 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (29 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.