



Paredes Santos  
&  
Asociados  
Cía. Ltda

Audidores

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

18 de febrero del 2008

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 2007 y 2006 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 auditorias.
2. Nuestras auditorias se realizaron 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 nuestras auditorias 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 2007 y 2006 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de fondos por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 21 de agosto del 2006; y publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció que a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en el Ecuador deben preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

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 2007 Y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Referencia a Notas	2007	2006	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2007	2006
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y sus equivalentes de efectivo	3	346,139	229,811	Cuentas por pagar			
Documentos y cuentas por cobrar				Proveedores		81,411	32,561
Otras cuentas por cobrar		-	170,000	Prestamos accionistas	8	98,280	246,280
Impuestos anticipados		131,112	33,649	Otros por pagar		-	779
Inmuebles para la venta	4	4,577,435	3,573,488	Impuestos por pagar		154,207	231,402
Total del activo corriente		<u>5,054,686</u>	<u>4,006,948</u>	Total del pasivo corriente		<u>333,898</u>	<u>511,022</u>
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	5	-	2,383,479	ANTICIPOS DE CLIENTES Y OTROS	9	3,796,097	5,222,079
PROPIEDAD Y EQUIPOS	6	3,741	3,107				
ACTIVOS DIFERIDOS	7	712,045	499,915	PATRIMONIO (ver estado adjunto)		1,640,477	1,160,348
Total del Activo		<u>5,770,472</u>	<u>6,893,449</u>	Total del Pasivo y Patrimonio		<u>5,770,472</u>	<u>6,893,449</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>INGRESOS</b>			
Ventas de inmuebles		5,634,446	4,522,016
<b>COSTOS</b>			
Costo de inmuebles vendidos		<u>(4,359,044)</u>	<u>(3,205,470)</u>
Utilidad Bruta		1,275,402	1,316,546
Gastos de administración y ventas		<u>(480,491)</u>	<u>(310,029)</u>
Utilidad Operacional		794,911	1,006,517
Otros ingresos (egresos) neto		<u>11,929</u>	<u>285,233</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		806,840	1,291,750
Impuesto a la renta	12	<u>(146,711)</u>	<u>(227,937)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>660,129</u></u>	<u><u>1,063,813</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Valuación</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reinversión a Capitalizar</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2006	10,000	285,233	-	-	86,535	381,768
Reversión cargo por valuación a los estados financieros	-	(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>-</u>	<u>1,130,314</u>	<u>1,160,348</u>
Aumento de capital	950,000	-	-	-	(950,000)	-
Reinversión a capitalizar	-	-	-	550,000	(550,000)	-
Apropiación de reserva legal	-	-	66,012	-	(66,012)	-
Dividendos pagados años 2006 y 2005	-	-	-	-	(180,000)	(180,000)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	660,129	660,129
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>960,000</u>	<u>-</u>	<u>86,046</u>	<u>550,000</u>	<u>44,431</u>	<u>1,640,477</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	5,634,446	4,522,016
Efectivo pagado a proveedores	(3,415,811)	(5,057,687)
Anticipos recibidos para la construcción	(1,426,761)	1,268,616
Pago impuesto a la renta	(146,711)	(227,937)
Otros Ingresos	11,929	-
	<u>657,092</u>	<u>505,008</u>
Fondos netos provistos por actividades de operación		
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de propiedad y equipo neto	(634)	(640)
Incremento de activo diferido neto	(212,130)	(159,557)
	<u>(212,764)</u>	<u>(160,197)</u>
Fondos netos utilizados en actividades de inversión		
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(180,000)	-
Préstamos accionistas corto plazo	(148,000)	(178,620)
	<u>(328,000)</u>	<u>(178,620)</u>
Fondos netos Utilizados en actividades de financiamiento		
Aumento neto de fondos	116,328	166,191
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al principio de año	229,811	63,620
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al fin del año	<u>346,139</u>	<u>229,811</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**  
**(Continuación)**

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provistos por actividades de operación	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad neta del año	806,840	1,291,750
(Menos) Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Reavaluo de terreno	-	(285,233)
	<hr/>	<hr/>
	806,840	1,006,517
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	170,000	(164,250)
Inventarios	(1,003,947)	(726,385)
Construcciones en proceso	2,383,479	(860,312)
Gastos anticipados	(97,463)	(22,286)
Cuentas por pagar	(1,377,911)	1,301,177
Impuesto a la renta	(146,711)	(227,937)
Obligaciones Fiscales	<u>(77,195)</u>	<u>198,484</u>
Fondos netos provistos por actividades de operación	<u><u>657,092</u></u>	<u><u>505,008</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

**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 el año 2007 concluyó la construcción del proyecto inmobiliario denominado Casales San Pedro, el mismo que estuvo compuesto por 10 bloques de departamentos que comprendió: 564 departamentos, 653 estacionamientos, 205 bodegas, 6 locales comerciales, 204 lavanderías, guardería, sala comunal y áreas verdes. Al 31 de diciembre del 2007 el proyecto fue liquidado en su totalidad. Es así que se transfirieron los saldos acumulados de construcciones en proceso y los gastos asociados registrados en el activo diferido; a inmuebles para la venta que representan a 156 departamentos, así como estacionamientos, urbanización y otros menores.

También durante el año 2007, la Compañía inicio el desarrollo de un nuevo proyecto inmobiliario denominado Mont Serrat, el cual está ubicado en la Av. Coruña N32-305 en la ciudad de Quito; y comprende un edificio de 8 plantas y 2 subsuelos que tendrá en total 23 departamentos. Al 31 de diciembre del 2007 la Compañía tiene registrado como un activo diferido la compra del terreno, así como costos y gastos incurridos en el proceso de compra de dicho inmueble.

**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 equipos**

Se muestran al costo histórico y por los años 2007 y 2006 no se han registrado cargos a las operaciones del año por concepto de depreciación.

**g. Activos diferidos**

Para el año 2006 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. Para el año 2007 incluyen anticipos para la adquisición de terrenos, más otros costos y gastos.

**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 los años 2007 y 2006 la Compañía aplico la tasa del 15% para reinversión de utilidades.

Adicionalmente con fecha 29 de diciembre del 2007, se publico en el tercer suplemento del registro oficial No. 242, la Ley de Reforma para la Equidad Tributaria en Ecuador. Dicha ley modificó las condiciones en las cuales las Compañías aplicarían la reducción al 15% de las utilidades reinvertidas, dicha reforma afecta a los ejercicios fiscales posteriores al 2007.

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

(Ver página siguiente)

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

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cuentas Corrientes		
Banco del Pichincha C.A.	278,118	222,651
Banco de la Producción S.A.	-	6,960
Banco General Rumifahui S.A.	68,021	-
Fondos fijos		
Caja chica	-	200
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>346,139</u>	<u>229,811</u>

**NOTA 4 – INMUEBLES PARA LA VENTA. (INVENTARIO DE OBRA TERMINADA,  
PROYECTO "CASALES SAN PEDRO")**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bloque No. 1	208,717	233,958
Bloque No. 2	208,717	292,451
Bloque No. 3	231,908	494,242
Bloque No. 4	69,572	346,152
Bloque No. 5	162,336	637,130
Bloque No. 6	394,244	797,423
Bloque No. 7	556,579	154,681
Bloque No. 8	556,579	35,722
Bloque No. 9	510,198	30,605
Bloque No. 10	718,915	26,037
Estacionamientos No. 2	593,058	206,391
Locales comerciales	-	26,154
Urbanización	328,745	252,708
Otros menores	37,867	39,834
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>4,577,435</u>	<u>3,573,488</u>

La Compañía al 31 de diciembre del 2007, liquidó las construcciones en proceso y los gastos incurridos en la construcción del proyecto Casales San Pedro, con lo cual se determinó el cálculo del costo de ventas y del inventario de obra terminada.

**NOTA 5 – CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

(Ver página siguiente)

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

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Construcciones en proceso		
Terrenos	-	235,312
Planificación del proyecto	-	136,714
Abonos para la construcción	-	-
Bloque No. 3	-	-
Bloque No. 4	-	-
Bloque No. 5	-	8,990
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
Costos indirectos		
Impuestos y tasas	-	36,519
Fiscalización	-	69,309
Otros	-	30,406
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>-</u>	<u>2,383,479</u>

**NOTA 6 – PROPIEDAD Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Muebles y enseres	2,114	1,835
Equipo de computo	1,627	1,272
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>3,741</u>	<u>3,107</u>

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

(Ver página siguiente)

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2007 y 2006	3,107	2,467
Adiciones y retiros (netos)	634	640
Depreciación del año	-	-
Saldo final al 31 de diciembre 2007 y 2006	<u>3,741</u>	<u>3,107</u>

La Compañía al 31 de diciembre del 2007 y 2006, no registró cargos a los resultados por concepto de depreciación de propiedad y equipos.

**NOTA 7 – ACTIVOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proyecto Casales San Pedro (1)		
Gastos de Constitución	-	2,098
Comisiones en ventas	-	170,249
Honorarios profesionales	-	97,171
Condominios	-	7,982
Movilización	-	762
Impuestos fiscales	-	49,354
Publicidad y propaganda	-	14,526
Pago de patentes y contribuciones	-	40,387
Vigilancia y seguridad	-	26,459
Intereses préstamos	-	74,434
Otros gastos	-	16,493
Proyecto Mont Serrat (2)		
Terreno	650,000	-
Costos y gastos	50,936	-
Proyecto El Cortijo		
Costos y gastos	11,109	-
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>712,045</u>	<u>499,915</u>

(1) La Compañía al 31 de diciembre del 2007, liquidó en su totalidad el proyecto Casales San Pedro, para lo cual reconoció como parte de los inmuebles para la venta los gastos asociados con la construcción del mencionado proyecto.

(2) Como parte de sus operaciones la Compañía desarrolló un nuevo proyecto inmobiliario denominado Mont Serrat, para lo cual se realizó la compra de un terreno ubicado en la Av. Coruña E32-305, así como los costos y gastos asociados con la compra de dicho terreno.

#### NOTA 8 – PRESTAMOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Sr. Pedro Pinto R.	36,280	131,280
Sra. Patricia Pinto	62,000	115,000
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>98,280</u>	<u>246,280</u>

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

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Anticipos de clientes		
AV. Arquitectos Cía. Ltda.	1,057,162	3,189,973
Otros	-	779
Pago de inmuebles (Créditos hipotecarios)		
Banco del Pichincha C.A.	2,246,122	1,337,538
Banco General Rumifahui S.A.	492,813	694,568
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>3,796,097</u>	<u>5,222,858</u>

#### NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2007 comprende a 960.000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$. 1 cada una, según escritura pública del 29 de junio del 2007.

#### 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 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

(Ver página siguiente)

**NOTA 12 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA  
(Continuación)**

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	806,840	1,291,750
´=Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>806,840</u>	<u>1,291,750</u>
Monto a ser reinvertido	550,000	950,000
Valor a reinvertir (15%)	82,500	142,500
Valor a no reinvertir (25%)	64,211	85,437
Impuesto a la renta causado	<u><u>146,711</u></u>	<u><u>227,937</u></u>

**NOTA 13 – RECLASIFICACIONES**

Los saldos presentados en el Balance General adjunto al 31 de diciembre del 2007 y 2006, 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 14 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de febrero del 2008) 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.