



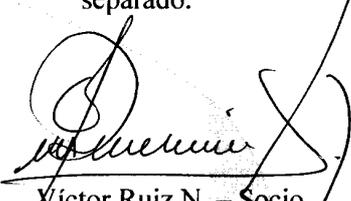
156270

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Accionistas de
INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A

Quito, 13 de junio del 2007

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., al 31 de diciembre del 2006, 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 auditoria.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria, 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, 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 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 ENTREPINOS ENTREPIN S.A., al 31 de diciembre del 2006, 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.
4. El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen tributario Interno se emitirá por separado.


Víctor Ruiz N. - Socio
RNC N° 24075


Superintendencia de
Compañías RNAE N° 432



INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.

**BALANCE GENERAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

expresado en dólares estadounidenses

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2.006</u>	
Activos corrientes:			
Efectivo y sus equivalentes		132.615	
Cuentas por cobrar	2,3	1.712.131	
Inventarios	2,4	3.033.305	
Impuestos Retenidos		27	4.878.078
Otros activos:			
Gastos de Constitución			18.747
			4.896.825
 <u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones Financieras	2,5	1.100.000	
Proveedores		90.383	
Obligaciones tributarias	2,6	2.112	
Anticipo de clientes	7	389.510	1.582.005
Pasivo Largo Plazo:			
Préstamos con terceros	8	1.160.819	1.160.819
 <u>Patrimonio de los accionistas</u>			
(véase estado adjunto)	10		2.154.001
			4.896.825

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	(Déficit) Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 01 de diciembre de 2006	2.154.001	0	2.154.001
Utilidad neta		0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2006	2.154.001	0	2.154.001

Las notas explicativas anexas de 1 a 12 son parte integrante de estos estados financieros.



INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.

**FLUJO DE EFECTIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

expresado en dólares estadounidenses

	2.006
Flujos de efectivo en actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes y otros	-4.745.463
Efectivo pagado a proveedores y otros	482.005
Flujo neto originado por actividades de operación	-4.263.458
Flujos de efectivo en actividades de inversión:	
(Aumento) Gastos de constitución	-18.747
Aporte de capital	2.154.001
Flujo neto originado por actividades de inversión:	2.135.254
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:	
Aumento obligaciones bancarias	1.100.000
Préstamos de terceros	1.160.819
Flujo neto originado por actividades de financiamiento:	2.260.819
(disminución) Aumento neto en caja bancos	132.615
Caja y bancos al inicio del año	0
Caja y bancos al final del año	132.615

Las notas explicativas anexas de 1 a 12 son parte integrante de estos estados financieros



INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.

**FLUJO DE EFECTIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

expresado en dólares estadounidenses

2.006

**Conciliación de la utilidad (pérdida) neta del año con el
efectivo neto proveniente de las actividades de operación:**

(Aumento) disminución en cuentas y dectos por cobrar	-1.712.131
(Aumento) en inventarios	-3.033.305
(Aumentos) en impuestos anticipados	-27
Aumento en proveedores	90.383
Aumento en obligaciones tributarias	2.112
Aumento en anticipos de clientes	389.510
	<u>-4.263.458</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 12 son parte integrante de estos estados financieros



INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

NOTA 1. - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 15 de junio del 2006, mediante escritura pública realizada en la Notaría Octava del Dr. Jaime Espinoza Cabrera del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de agosto del 2006.

El objeto social principal de la Compañía es la planificación, construcción, compra, promoción, administración, venta, arrendamiento, y concesión de toda clase de obras civiles, sean éstas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, etc.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los tres últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2006	2.87%
2005	3.10%
2004	1.94%

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

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador en diciembre del año 2000 y 2002, las cuales fueron tomadas de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); sin embargo, no todas las Normas Internacionales de Contabilidad han sido emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador o las emitidas no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas introducidas en las Normas Internacionales de Contabilidad; en aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se aplican las prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.



La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 del 21 de agosto del 2006 publicada en el Registro Oficial 348 del 4 de septiembre del 2006, estableció que Ecuador a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en la República del deben preparar sus estados financieros en base a las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés).

b) Cuentas por cobrar

Registra los anticipos realizados a los contratistas para la culminación del proyecto y otras cuentas por cobrar.

c) Inventarios

Registra el valor del bien inmueble aportado para la Constitución de la Compañía más los gastos incurridos en el desarrollo del proyecto al costo hasta el cierre del año..

f) Obligaciones financieras

Registra los préstamos financieros de largo plazo realizados a la Compañía. Los intereses se registran en el gasto al momento del pago.

g) Obligaciones tributarias

Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas, IVA retenido e impuesto a la renta generado.

h) Préstamos a terceros

Corresponde a los valores que recibió la Compañía por parte de los accionistas, para la realización del proyecto.

i) Capital social

Corresponde al capital suscrito y pagado por USD 2'154.001 correspondientes a acciones ordinarias y nominativas, de un dólar cada una.

NOTA 3. – CUENTAS POR COBRAR

A continuación se presenta el detalle de anticipo contratistas y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2006



2006

Ideal Alambrec	6.280
Condeproho S.A. (1)	<u>1.705.851</u>
Total	<u><u>1.712.131</u></u>

- (1) Corresponde a los valores recibidos por Condeproho S.A. antes de la constitución de la Compañía Inmobiliaria Entrepinos Entrepin S.A., fecha en la cual según instrucciones de la Administración se traslado los activos y pasivos relacionados con el Proyecto Los Nogales a Entrepinos.

NOTA 4.- INVENTARIOS

Corresponde al terreno y construcción aportadas por el Fideicomiso Los Nogales para la constitución de la Compañía en la suma de USD 2.154.000 más la activación los gastos incurridos en la elaboración del mismo, hasta el cierre del ejercicio contable.

NOTA 5. - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2006 el saldo de los créditos que la Compañía mantiene corresponde exclusivamente a deudas con el Banco M.M. Jaramillo Arteaga según el siguiente detalle.

CAPITAL	TASA INTERES	PLAZO DIAS	VIGENCIA	PAGOS
100.000	10%	720	05/10/2006 - 05/10/2008	Cada 180 días con un año de gracia
900.000	10%	720	11/11/2006 - 11/11/2008	Cada 180 días con un año de gracia
<u>100.000</u>	10%	720	8/12/2006 - 8/12/2008	Cada 180 días con un año de gracia
<u><u>1.100.000</u></u>				

Al 31 de diciembre de 2006, los intereses devengados son USD 15.644, los cuales no se han provisionado.

Según información de la Administración de la Compañía, aún cuando los créditos tienen vencimiento en el 2008, estos serán cancelados con los valores entregados por los clientes por las adquisiciones de las viviendas en el 2007, en la suma de USD 885.474,



según información proporcionada. A la fecha de nuestro informe se ha cancelado la suma de USD 243.448.

NOTA 6. - OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2006:

	2006
IVA retenido	859
Retención en la fuente proveedores	1.254
Total	<u>2.113</u>

NOTA 7. - ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2006, corresponden a varios anticipos por parte de los clientes por la adquisición de las casas del Proyecto Entrepinos.

	2006
Clientes Primera Etapa	297008
Clientes Segunda Etapa	91.573
Sosa Vallejo Ing. Cia. Ltda.	929
Total	<u>389.510</u>

NOTA 8. - PRÉSTAMOS CON TERCEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2006, los préstamos con terceros están compuestos por valores entregados por los accionistas para la realización de este proyecto, no se han fijado condiciones de plazo ni tasas de interés.



	2006
Ing. Fernando Carrillo Miño	300.000
Arq. Mario Ponce L.	160.000
Dr. Diego Portilla	168.000
Sosa Vallejo Ing. Cia. Ltda.	216.619
Ing. Pedro López	148.200
María José Andrade	168.000
Total	<u>1.160.819</u>

NOTA 9. - CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA

Mediante escritura publica de fecha 15 de junio del 2006, el Fideicomiso Mercantil Los Nogales transfiere irrevocablemente, a título de aporte para la constitución de la Compañía Inmobiliaria Entrepinos Entrepin S.A. el dominio y posesión del terreno y las construcciones realizadas, valoradas en USD 2.154.000 conforme consta en acta de avalúo del bien inmueble de fecha 29 de mayo del 2006. La escritura fue inscrita en el Registro Mercantil y Registro de la Propiedad el 18 de agosto de 2006 y 17 de agosto de 2006, respectivamente.

NOTA 10. - REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoria independiente, 13 de junio del 2007, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias del período económico de 2006 sujetos a fiscalización.

NOTA 11. - CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoria, 13 de junio del 2007, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.



NOTA 12. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 13 de junio del 2007, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.