

Quito, 30 de mayo del 2005

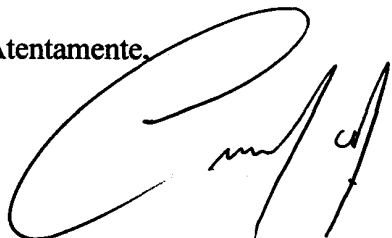
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente

De mis consideraciones:

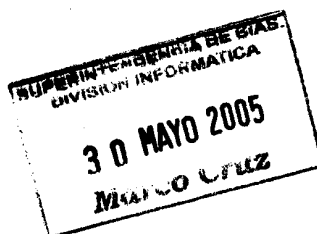
De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, adjunto a la presente, sírvanse encontrar la Opinión de Auditoria Externa, por el año terminado al 31 de diciembre del 2004, correspondiente a Inmobiliaria Internacional Corbal Cía. Ltda., con expediente No. 15733.

Agradeciéndoles por la atención dada a la presente, me suscribo.

Atentamente,



Dr. Juan Carlos Paredes Andrango
AUDITOR EXTERNO
SC.RNAE No. 562



INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3
Balances generales	4
Estados de resultados	5
Estados de cambios en el patrimonio de los socios	6
Estados de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 16

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de Norteamérica

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de:

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2004, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre esos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2003 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 21 de mayo del 2004, contiene una opinión con salvedades sobre esos estados.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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, 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 auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Fuimos contratados con posterioridad al 31 de diciembre del 2004 como auditores de la compañía, por lo cual no nos fue posible satisfacernos del avance de las obras en proceso.
4. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes que pudiesen originarse por lo indicado en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2004, 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 Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC y prácticas contables aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



DR. JUAN CARLOS PAREDES
SC-RNAE No. 562

Mayo 25 del 2005
Quito - Ecuador

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

	<u>NOTAS</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<u>ACTIVOS</u>			(US\$.)
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo		180,878	82,356
Cuentas por cobrar	2	165,234	199,486
Inventarios	3	<u>3,062,960</u>	<u>2,436,722</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>3,409,072</u>	<u>2,718,564</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, maquinaria y equipos, neto	4	<u>31,148</u>	<u>23,682</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3,440,220</u>	<u>2,742,246</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	5	111,052	114,377
Anticipos a clientes	6	1,501,432	1,393,108
Gastos acumulados por pagar	7	<u>35,512</u>	<u>25,484</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>1,647,996</u>	<u>1,532,969</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos por pagar a socios	8	1,661,508	1,107,806
Garantías		<u>820</u>	<u>320</u>
TOTAL PASIVOS		<u>3,310,324</u>	<u>2,641,095</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:</u>			
Capital social	9	830	830
Reserva legal	10	830	830
Reserva facultativa	11	1,665	1,665
Reserva para contingentes	12	530	530
Reserva de capital	13	44,368	44,368
Resultados acumulados		<u>81,673</u>	<u>52,928</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>129,896</u>	<u>101,151</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>3,440,220</u>	<u>2,742,246</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

	<u>NOTAS</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
		(US\$.)	
INGRESOS:			
Ventas netas		2,937,794	1,072,500
Ingresos financieros		8,755	1,369
Otros ingresos		<u>9,685</u>	<u>6,333</u>
TOTAL		<u>2,956,234</u>	<u>1,080,202</u>
COSTOS Y GASTOS:			
Costo de ventas		2,764,667	918,129
Gastos de administración		146,023	118,664
Gastos de ventas		<u>455</u>	<u>4,017</u>
TOTAL		<u>2,911,145</u>	<u>1,040,810</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>45,089</u>	<u>39,392</u>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1 y 7	(<u>6,763</u>)	(<u>5,909</u>)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		38,326	33,483
IMPUESTO A LA RENTA	1 y 5	(<u>9,581</u>)	(<u>8,371</u>)
UTILIDAD NETA		<u>28,745</u>	<u>25,112</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reservas contingentes	Reserva de capital	Resultados acumulados	TOTAL
				(US\$.)			
Saldos al 1 de enero del 2003	830	268	1.665	530	44.368	6.880	54.541
Apropiación reserva legal	-	562	-	-	-	-	562
Transferencia utilidad año 2002	-	-	-	-	-	32.840	32.840
Pago de dividendos socios	-	-	-	-	-	(11.904)	(11.904)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	25.112	25.112
Saldos al 31 de diciembre del 2003	830	830	1.665	530	44.368	52.928	101.151
Saldos al 1 de enero del 2004	830	830	1.665	530	44.368	52.928	101.151
Utilidad neta	-	-	-	-	-	28.745	28.745
Saldos al 31 de diciembre del 2004	830	830	1.665	530	44.368	81.673	129.896

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(US\$.)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	2,972,046	1,636,472
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,427,678)	(1,998,754)
Intereses ganados	8,755	1,369
Otros ingresos	9,685	6,333
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(437,192)	(354,580)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo	(17,988)	(10,645)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(17,988)	(10,645)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos recibidos de socios	553,702	437,688
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	553,702	437,688
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	98,522	72,463
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	82,356	9,893
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	180,878	82,356

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN
LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(US\$.)	
UTILIDAD NETA	28,745	25,112
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Depreciaciones y amortizaciones	10,522	7,637
Subtotal	<u>10,522</u>	<u>7,637</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	34,252	(119,437)
Inventarios	(626,238)	(1,047,473)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	105,499	763,722
Gastos acumulados por pagar	10,028	15,859
Subtotal	<u>(476,459)</u>	<u>(387,329)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(437,192)</u>	<u>(354,580)</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA. - Fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública del 23 de febrero de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de marzo del mismo año. Posteriormente el 30 de marzo de 1990 aumenta su capital mediante escritura pública y se inscribe en el Registro Mercantil el 21 de junio de 1990. Finalmente el 5 de agosto de 1999 se efectúa una donación y cesión de participaciones mediante escritura pública. Las actividades principales de la compañía son: compra-venta, administración y arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles rurales y urbanos; promoción, planificación, supervigilancia, fiscalización y participación directa en la construcción de casas, urbanizaciones, complejos habitacionales, edificios, parques industriales, quintas vacacionales, huertos familiares y otras obras afines.

Base de Presentación. - La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Provisión para cuentas incobrables. - La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar, de acuerdo a lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

Inventarios. - El costo de los inventarios en proceso están registrados al costo de adquisición, el cual no excede el valor de mercado. Se incluyen las inversiones iniciales en terrenos.

Propiedad, planta y equipos. - Están registrados al costo histórico, que incluye la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 al 31 de marzo del 2000, las adiciones a partir del 1 de abril del 2000 se registran al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Maquinaria y equipos	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Equipos de computación	33%
Software de computación	33%

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando los proyectos son concluidos. También los ingresos se originan de acuerdo al avance de las obras conforme lo señala la NEC No. 15.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo de caja y bancos.

Participación de trabajadores.- En cumplimiento con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía reconoce en los resultados del período el 15% de participación de trabajadores en las utilidades.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establecen que las sociedades pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta, y para aquellas compañías que reinviertan la utilidad aplicarán la tasa del 15% de impuesto a la renta (aplicable a las utilidades a reinvertir).

2. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(US\$.)	
Clientes	138,873	169,349
Menos provisión para cuentas incobrables (nota 1)	<u>4,735</u>	<u>4,735</u>
	134,138	164,614
Anticipos a empleados	24,790	27,445
Anticipos a proveedores	1,948	3,945
Impuestos por cobrar	<u>4,358</u>	<u>3,482</u>
Total	<u>165,234</u>	<u>199,486</u>

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(US\$.)	
Saldo al inicio del año	4,735	4,735
Provisión cargada al gasto	-	-
Saldo al final del año	<u>4,735</u>	<u>4,735</u>

Saldo de provisión cuentas incobrables, corresponden a créditos otorgados en años anteriores, la recuperación de la facturación es inmediata razón por la cual la compañía no ha incrementado la provisión para el año 2004..

3. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2004 y 2003, es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(US\$.)	
Materia prima	11,045	11,045
Productos en proceso	<u>3,051,915</u>	<u>2,425,677</u>

Total	<u>3,062,960</u>	<u>2,436,722</u>
-------	------------------	------------------

4. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003, es como sigue:

	Saldos al 01/ene/03	Movimientos.....			Saldos al 31/dic/03
		Adiciones	Ventas	Bajas	
Maquinaria y equipos	23,242	9,086	-	-	32,328
Muebles y equipos de oficina	24,418	-	-	-	24,418
Equipos de computación	11,840	1,559	-	-	13,399
Software de computación	<u>2,514</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,514</u>
Subtotal	62,014	10,645	-	-	72,659
Depreciación acumulada	(41,340)	(7,637)	-	-	(48,977)
Total	<u>20,674</u>	<u>3,008</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,682</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 7,637 en el año 2003.

	Saldos Al 01/ene/04	Movimientos.....			Saldos al 31/dic/04
		Adiciones	Ventas	Bajas	
Maquinaria y equipos	32,328	2,810	-	-	35,138
Muebles y equipos de oficina	24,418	1,155	-	-	25,573
Equipos de computación	13,399	14,023	-	-	27,422
Software de computación	<u>2,514</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,514</u>
Subtotal	72,659	17,988	-	-	90,647
Depreciación acumulada	(48,977)	(10,522)	-	-	(59,499)
Total	<u>23,682</u>	<u>7,466</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,148</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 10,522 en el año 2004.

5. **CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2004 y 2003, se resume como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(US\$.)	
Proveedores varios	98,444	102,579
Impuesto por pagar	2,805	3,139
Empleados	222	288
Impuesto a la renta (nota 14)	9,581	8,371
Total	<u>111,052</u>	<u>114,377</u>

6. **ANTICIPOS DE CLIENTES**

Un detalle de la cuenta anticipos clientes al 31 de diciembre del 2004 y 2003, se resume como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(US\$.)	
Cuentas por pagar socios	465,733	1,106,349
César Chávez	9,160	-
Antonio Velasco	21,562	10,000
Carlos Manzano	8,260	-
Rosario Aroca	15,900	15,900
Diego Salazar	30,700	26,500
Marco Herrera	-	9,165
Delfina Aldaz	-	4,930
Elías Rojas	-	12,740
Sencida Benítez	-	29,430
Alicia Mikata	-	12,870
Irma Carrera	-	27,525
Ruth Ramos	-	14,700
Silvia Hidalgo	-	14,700
Alvaro Cadena	-	10,290
Varios clientes	950,117	98,009
Total	<u>1,501,432</u>	<u>1,393,108</u>

El saldo de esta cuenta corresponden a anticipos pagados por clientes, para la construcción de proyectos, este rubro está compuesto por una lista extensa de clientes con propósito de presentación de nuestro informe detallamos los clientes mas importantes.

7. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2004 y 2003, se resume como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(US\$.)	
Beneficios sociales	26,810	17,088
less por pagar	1,939	1,674
Costos de presupuestos proyectos terminados	-	813
Participación de trabajadores en las utilidades (nota 14)	6,763	5,909
Total	<u>35,512</u>	<u>25,484</u>

8. PRESTAMOS POR PAGAR A SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el saldo de cuentas por pagar a socios constituye fondos provistos para el financiamiento de las operaciones de la Compañía, no devenga una tasa de interés y no tiene fecha específica de vencimiento.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2004, el capital social de la Compañía está representado por 20,752 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0,04 cada una.

10. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio un porcentaje no menor de un 5%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

11. RESERVA FACULTATIVA

Esta reserva está a libre disposición de los socios.

12. RESERVA PARA CONTINGENTES

Esta reserva es creada por disposición de la Junta General de Socios en años anteriores con el fin de mantener el adecuado apalancamiento del patrimonio de la compañía.

13. RESERVA DE CAPITAL

El saldo de la cuenta reserva de capital proviene de la transferencia de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria de años anteriores de las cuentas del patrimonio de los socios y de los activos y pasivos no monetarios. De acuerdo a las normas societarias vigentes, el saldo de la cuenta reserva de capital no esta sujeto a distribución a los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización o de absorción de pérdidas, previa decisión de la Junta General de socios.

14. IMPUESTO A LA RENTA

El gasto de impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003, fue determinado como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(US\$.)	
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	45,089	39,393
Participación de los trabajadores en las utilidades	(6,763)	(5,909)
Utilidad gravable	<u>38,326</u>	<u>33,484</u>
Impuesto a la renta	<u>9,581</u>	<u>8,371</u>

El movimiento de la cuenta por pagar del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003, es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(US\$.)	
Saldos al inicio del año	4,889	6,979
Provisión cargada al gasto	<u>9,581</u>	<u>8,371</u>
	14,470	15,350
Menos:		
Pago de impuesto a la renta	4,889	6,979
Anticipos de impuesto a la renta	4,185	3,482
Impuestos retenidos por terceros	<u>173</u>	<u>-</u>
	<u>9,247</u>	<u>10,461</u>
Saldo al final del año	<u>5,223</u>	<u>4,889</u>

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2000 al 2004.

15. RECLASIFICACIONES

Con la finalidad de comparar y presentar los estados financieros del año 2004, algunos saldos de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2003 han sido reclasificados.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de este informe (mayo 25 del 2005) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
