

/ 5733

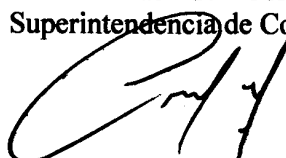
SEACONYT SERVICIOS EN AUDITORIA ADMINISTRACIÓN CONTABILIDAD Y TRIBUTACION

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

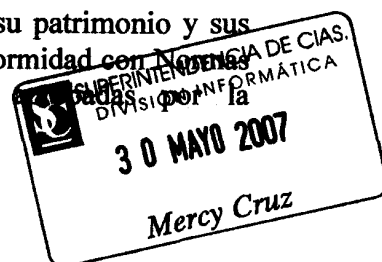
A la Junta General de Socios de:

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2006 y 2005, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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. Excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, efectuamos nuestras auditorías 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Fuimos contratados con posterioridad al 31 de diciembre del 2006 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 2006 y 2005, 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 Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC y prácticas contables Superintendencia de Compañías del Ecuador.


DR. JUAN CARLOS PAREDES
SC-RNAE No. 562

Mayo 11 del 2007
Quito - Ecuador



INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

	<u>NOTAS</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>ACTIVOS</u>			(US\$.)
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo		268,037	641,956
Inversiones temporales	2	632,232	2,232
Cuentas por cobrar	3	527,550	225,817
Inventarios	4	<u>4,783,714</u>	<u>4,255,273</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>6,211,533</u>	<u>5,125,278</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, maquinaria y equipos, neto	5	<u>37,136</u>	<u>31,206</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>6,248,669</u>	<u>5,156,484</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6	70,584	154,753
Anticipos a clientes	7	3,634,001	2,274,040
Gastos acumulados por pagar	8	<u>50,117</u>	<u>31,687</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>3,754,702</u>	<u>2,460,480</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos por pagar a socios	9	2,292,908	2,534,734
Garantías		<u>600</u>	<u>720</u>
TOTAL PASIVOS		<u>6,048,210</u>	<u>4,995,934</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:</u>			
Capital social	10	830	830
Reserva legal	11	830	830
Reserva facultativa	12	1,665	1,665
Reserva para contingentes	13	530	530
Reserva de capital	14	44,368	44,368
Resultados acumulados		<u>152,236</u>	<u>112,327</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>200,459</u>	<u>160,550</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>6,248,669</u>	<u>5,156,484</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

	<u>NOTAS</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
		(US\$.)	
INGRESOS:			
Ventas netas		1,889,399	2,184,611
Ingresos financieros		2,922	9,332
Otros ingresos		<u>100</u>	<u>6,850</u>
TOTAL		<u>1,892,421</u>	<u>2,200,793</u>
COSTOS Y GASTOS:			
Costo de ventas		1,533,967	1,997,133
Gastos de administración		295,052	155,575
Gastos de ventas		<u>800</u>	<u>-</u>
TOTAL		<u>1,829,819</u>	<u>2,152,708</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>62,602</u>	<u>48,085</u>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1 y 8	(9,390)	(7,213)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		53,212	40,872
IMPUESTO A LA RENTA	1 y 6	(13,303)	(10,218)
UTILIDAD NETA		<u>39,909</u>	<u>30,654</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 2006 Y 2005

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reservas contingentes	Reserva de capital	Resultados acumulados	TOTAL
	(U.S.)						
Saldos al 1 de enero del 2005	830	830	1.665	530	44.368	81.673	129.896
Utilidad neta	-	-	-	-	-	30.654	30.654
Saldos al 31 de diciembre del 2005	830	830	1.665	530	44.368	112.327	160.550
Saldos al 1 de enero del 2006	830	830	1.665	530	44.368	112.327	160.550
Utilida neta	-	-	-	-	-	39.909	39.909
Saldos al 31 de diciembre del 2006	830	830	1.665	530	44.368	152.236	200.459

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 2006 Y 2005

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US\$.)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	1,587,666	2,124,028
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,079,469)	(2,541,496)
Intereses ganados	2,922	9,332
Otros ingresos	100	6,850
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	511,219	(401,286)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Inversiones temporales	(630,000)	(2,232)
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo	(13,312)	(8,630)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	(643,312)	(10,862)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos recibidos de socios	(241,826)	873,226
Efectivo (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	(241,826)	873,226
Disminución (aumento) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(373,919)	461,078
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	641,956	180,878
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	268,037	641,956

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 PROVISTO POR
LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US\$.)	
UTILIDAD NETA	39,909	30,654
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Depreciaciones y amortizaciones	8,290	9,887
Baja depreciación propiedad, maquinaria y equipos	(908)	(1,315)
Subtotal	<u>7,382</u>	<u>8,572</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(301,733)	(60,583)
Inventarios	(528,441)	(1,192,313)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	1,275,672	816,209
Gastos acumulados por pagar	18,430	(3,825)
Subtotal	<u>463,928</u>	<u>(440,512)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>511,219</u>	<u>(401,286)</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 2006 Y 2005

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.

Inversiones.- La Compañía registra sus inversiones a valor nominal de los depósitos, más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

Provisión para cuentas incobrables.- De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la Compañía mantiene en sus libros una provisión para incobrables, la misma que servirá para cubrir posibles pérdidas, que pueden llegar a producirse en la recuperación de su cartera. En el presente año la Compañía no provisionó sus cuentas por cobrar.

Inventarios.- El costo de los inventarios en proceso está registrado 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. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2006 la Compañía registra inversiones a treinta días plazo a un interés del 3,50% en el banco del Pacífico.

El saldo registrado por la Compañía en la cuenta inversiones temporales al 31 de diciembre del 2005, corresponde a una póliza de acumulación (No. 06-729522) a 95 días plazo, con un interés del 3,75% anual, emitida el 20 de octubre del 2005 y que venció el 23 de enero del 2006.

3. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2006 y 2005 es el siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US\$.)	
Cientes	306,182	181,516
Menos provisión para cuentas incobrables (nota 1)	<u>4,735</u>	<u>4,735</u>
	<u>301,447</u>	<u>176,781</u>
Anticipos a empleados	15,438	23,700
Anticipos a proveedores	205,899	20,147
Impuestos por cobrar	4,766	5,189
Total	<u>527,550</u>	<u>225,817</u>

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables por los años terminados el 31 de diciembre del 2006 y 2005 es el siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US\$.)	
Saldo al inicio del año	4,735	4,735
Provisión cargada al gasto	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>4,735</u>	<u>4,735</u>

El 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 2006.

4. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2006 y 2005, es el siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US\$.)	
Materia prima	11,045	11,045
Productos en proceso	4,772,669	4,244,228
Total	<u>4,783,714</u>	<u>4,255,273</u>

El saldo de la cuenta inventarios en proceso al 31 de diciembre del 2006 y 2005, corresponde a los proyectos, que al cierre de lo ejercicios antes mencionados no han sido terminados ni comercializados. Esta cuenta se liquida, al momento en que se estos proyectos son terminados y vendidos.

5. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2006 y 2005, es como sigue:

	<u>Saldos</u> <u>Al</u> <u>01/ene/05</u>	<u>.....Movimientos.....</u>			<u>Saldos</u> <u>Al</u> <u>31/dic/05</u>
		<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Bajas</u>	
Maquinaria y equipos	35,138	2,540	-	-	37,678
Muebles y equipos de oficina	25,573	-	-	-	25,573
Equipos de computación	27,422	6,090	-	-	33,,512
Software de computación	<u>2,514</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,514</u>
Subtotal	90,647	8,630	-	-	99,277
Depreciación acumulada	(59,499)	(9,887)	-	1,315	(68,071)
Total	<u>31,148</u>	<u>(1,257)</u>	<u>-</u>	<u>1,315</u>	<u>31,206</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 9,887 en el año 2005.

5. **PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO (continuación)**

	Saldos Al 01/ene/06	Movimientos.....			Saldos al 31/dic/06
		Adiciones	Ventas	Bajas	
Maquinaria y equipos	37,678	8,748	-	-	46,426
Muebles y equipos de oficina	25,573	235	-	-	25,808
Equipos de computación	33,,512	969	-	-	34,481
Software de computación	2,514	3,360	-	-	5,874
Subtotal	99,277	13,312	-	-	112,589
Depreciación acumulada	(68,071)	(8,290)	-	908	(75,453)
Total	31,206	5,022	-	908	37,136

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 8,290 en el año 2006.

6. **CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2006 y 2005, se resume como sigue:

	2006	2005
	(US\$.)	
Proveedores varios	48,949	129,266
Impuesto por pagar	7,629	7,669
Empleados	703	7,600
Impuesto a la renta (nota 15)	13,303	10,218
Total	70,584	154,753

7. **ANTICIPOS DE CLIENTES**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2006 y 2005 corresponden a los anticipos pagados por los clientes, los mismos que serán liquidados en el momento que la Compañía les entregue sus respectivos inmuebles.

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2006 y 2005, se resume como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US\$.)	
Beneficios sociales	37,458	21,558
less por pagar	2,177	1,824
Costos de presupuestos proyectos terminados	1,092	1,092
Participación de trabajadores en las utilidades (nota 15)	9,390	7,213
Total	<u>50,117</u>	<u>31,687</u>

9. PRESTAMOS POR PAGAR A SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, 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.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2006, el capital social de la Compañía está representado por 20,752 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0,04 cada una.

11. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas 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.

12. RESERVA FACULTATIVA

Esta reserva está a libre disposición de los socios.

13. 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.

14. 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.

15. IMPUESTO A LA RENTA

El gasto de impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2006 y 2005, fue determinado como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US\$.)	
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	62,602	48,085
Participación de los trabajadores en las utilidades	(9,390)	(7,213)
Utilidad gravable	53,212	40,872
Impuesto a la renta	<u>13,303</u>	<u>10,218</u>

El movimiento de la cuenta por pagar del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2006 y 2005, es el siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US\$.)	
Saldos al inicio del año	5,030	5,223
Provisión cargada al gasto	13,303	10,218
	<u>18,333</u>	<u>15,441</u>
Menos:		
Pago de impuesto a la renta	5,030	5,223
Anticipos de impuesto a la renta	4,574	4,618
Impuestos retenidos por terceros	192	570
	<u>9,796</u>	<u>10,411</u>
Saldo al final del año	<u>8,537</u>	<u>5,030</u>

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de este informe (mayo 11 del 2007) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
