



Horwath  
Willi Bamberger & Asociados C. Ltda.

Willi Bamberger & Asociados  
Member Horwath International  
Contadores Públicos Autorizados  
Auditores - Consultores Gerenciales

Av. 10 de Agosto 1792  
Ed. Santa Rosa 4to. Piso  
Apartado Postal 17-01-2794  
Quito - Ecuador  
Teléfonos.: 2526110 / 2524006  
2228714 / 2224181  
Fax: (593-2) 2226009  
www.horwath.com  
E-mail: wbasoc@pi.pro.ec

***INMBOLIARIA BURCO CIA. LTDA.***  
***ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS***  
***Al 31 de diciembre de 2004***



**Horwath**  
**Willi Bamberger & Asociados C. Ltda.**

Willi Bamberger & Asociados  
Member Horwath International  
Contadores Públicos Autorizados  
Auditores - Consultores Gerenciales

Av. 10 de Agosto 1792  
Ed. Santa Rosa 4to. Piso  
Apartado Postal 17-01-2794  
Quito - Ecuador  
Teléfonos.: 2526110 / 2524006  
2228714 / 2224181  
Fax: (593-2) 2226009  
www.horwath.com  
E-mail: wbasoc@pi.pro.ec

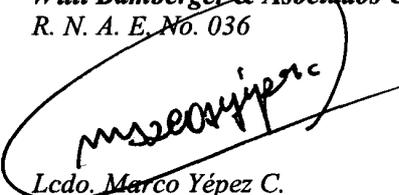
Quito – Ecuador, 15 de julio del 2005

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

A los Socios de  
**INMOBILIARIA BURCO CÍA. LTDA.**

1. Hemos examinado los balances generales de **INMOBILIARIA BURCO CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2004 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, los cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos basados en los resultados de nuestros exámenes.
2. Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye un examen, a base de pruebas que respalden valores e informaciones contenidas en los estados financieros. Incluye también una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que nuestros exámenes nos proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA BURCO CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2004 y 2003, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos del efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las normas ecuatorianas de contabilidad aplicadas uniformemente en estos periodos en lo que estas no se contrapongan a las anteriores.
4. La Compañía mantiene registrado como parte de sus pasivos a largo plazo la provisión de los intereses por pagar por concepto de créditos concedidos de terceras personas. Esto genera una presentación inadecuada de los pasivos a largo y corto plazo por un monto de US\$ 25.466.40.

**Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.**  
R. N. A. E. No. 036

  
Lcdo. Marco Yépez C.  
Presidente  
Registro C.P.A. No. 11.405

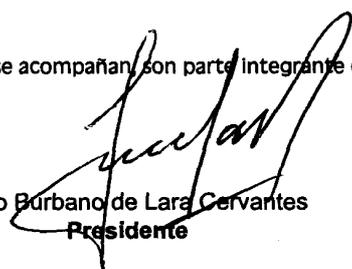
# INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

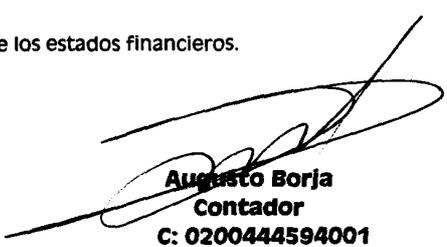
## Balance General

(Expresado en dólares americanos)

		Año Terminado al 31 de diciembre de	
	Notas	2004	2003
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja y Bancos	3	4.834,52	70.575,38
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>			
Clientes	4	126.393,27	110.915,61
Otras Cuentas por Cobrar		29,45	2,52
Cuentas por Cobrar Fiscales		1.012,08	1.042,08
Inventarios Proyectos	5	1.140.979,49	1.604.344,48
Gastos pagados por anticipado	6	13.424,99	21.272,32
		<u>1.281.839,28</u>	<u>1.737.577,01</u>
<b>Total Activo Corriente</b>		<u><b>1.286.673,80</b></u>	<u><b>1.808.152,39</b></u>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS</b>			
Propiedad, Planta y Equipos	7	44.604,76	44.780,16
(Menos): Depreciación Acumulada	7	<u>(20.375,81)</u>	<u>(10.521,01)</u>
<b>Total Equipos de Computación</b>		<u><b>24.228,95</b></u>	<u><b>34.259,15</b></u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>1.310.902,75</b></u>	<u><b>1.842.411,54</b></u>

Las notas financieras que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

  
Pablo Burbano de Lara Cervantes  
Presidente

  
Augusto Borja  
Contador  
C: 0200444594001

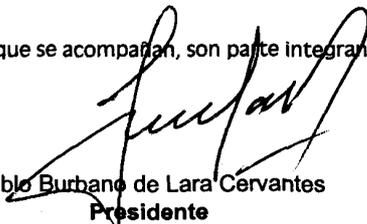
# INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

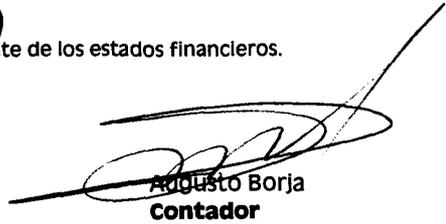
## Balance General

(Expresado en dólares americanos)

		Año Terminado al 31 de diciembre de	
	Notas	2004	2003
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>			
Sobregiros Bancarios		288,99	3.632,57
Proveedores	8	10.899,58	14.440,82
Cuentas por Pagar	9	55.590,00	283.084,19
Cuentas por Pagar Accionistas y Relacionadas	10	1.010.004,03	1.170.908,27
Creditos Bancarios corto plazo	11	-	90.000,00
Intereses por pagar		-	3.120,00
Otras Cuentas por Pagar	12	16.439,23	9.703,91
Impuestos por pagar	13	2.592,35	5.123,01
Obligaciones IESS		39,43	-
		<u>1.095.853,61</u>	<u>1.580.012,77</u>
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>1.095.853,61</u>	<u>1.580.012,77</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>1.095.853,61</u>	<u>1.580.012,77</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	14	6.642,60	6.642,60
Reserva de Capital		110.959,45	110.959,45
Aporte Futuras Capitalizaciones		180.000,00	180.000,00
Reserva Legal		15,32	15,32
Utilidades Acumuladas		3.338,31	3.338,31
Pérdidas Acumuladas		(38.556,91)	(32.890,68)
Resultado del Ejercicio		(47.349,63)	(5.666,23)
<b>Total Patrimonio</b>		<u>215.049,14</u>	<u>262.398,77</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>1.310.902,75</u>	<u>1.842.411,54</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
Pablo Burbano de Lara Cervantes  
Presidente

  
Augusto Borja  
Contador  
RUC: 0200444594001

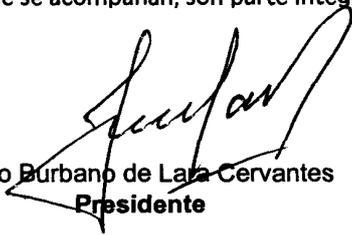
# INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

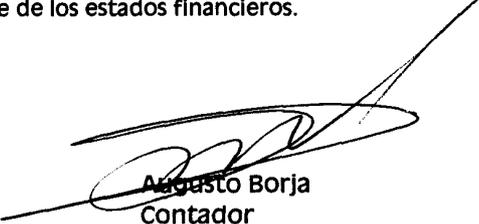
## Balance General

(Expresado en dólares americanos)

		Año Terminado al 31 de diciembre de	
	Notas	2004	2003
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>			
Ventas Casa y Departamentos	15	583.964,52	80.000,00
Arriendos		9.480,00	5.000,00
Otros Ingresos	16	38.172,20	30.163,97
Costo de Ventas Inmuebles		<u>(655.304,15)</u>	<u>(83.880,36)</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>(23.687,43)</b>	<b>31.283,61</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
(Menos): Gastos Administrativos		(35.126,42)	(38.081,85)
(Menos): Gastos Financieros		-	-
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b><u>(58.813,85)</u></b>	<b><u>(6.798,24)</u></b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Más: Intereses ganados		347,23	358,88
Más: Otros Ingresos		11.862,17	1.027,73
<b>UTILIDAD ANTES IMPUESTO Y PARTICIPACIONES</b>		<b><u>(46.604,45)</u></b>	<b><u>(5.411,63)</u></b>
(Menos): Gastos no Operacionales		345,28	-
(Menos): Gastos no Deducibles		399,90	254,60
(Menos): Impuesto a la Renta		-	-
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b><u>(47.349,63)</u></b>	<b><u>(5.666,23)</u></b>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
Pablo Burbano de Lara Cervantes  
Presidente

  
Augusto Borja  
Contador  
RUC: 0200444594001

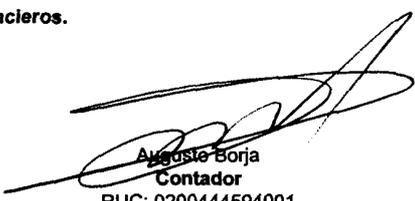
**INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.**

## Estado de Flujos de Efectivo

		Año terminado al 31 de diciembre de	
		2004	2003
<b>Flujos de efectivo en actividades operativas</b>			
Utilidad del Ejercicio	US \$	(47.349,63)	(5.666,23)
<b>Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>			
Depreciación		9.854,80	9.705,25
		<u>(37.494,83)</u>	<u>4.039,02</u>
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Cuentas por Cobrar		(15.504,59)	60.448,91
Gastos Anticipados		7.877,33	51.800,08
Inventarios		463.364,99	(623.710,19)
Proveedores		(389.184,59)	831.369,72
Otras Cuentas por Pagar		4.244,09	(2.579,39)
Impuesto por Pagar			
Efectivo neto usado por las actividades de operación		<u>70.797,23</u>	<u>317.329,13</u>
<b>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</b>			
Adiciones Propiedad, Planta y Equipo		175,40	(943,04)
Efectivo neto usado por las actividades de Inversión		<u>175,40</u>	<u>(943,04)</u>
<b>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</b>			
Creditos Bancarios		(95.875,08)	(288.292,51)
Sobregiros Bancarios		(3.343,58)	3.632,57
Efectivo neto usado por las actividades de Financiamiento		<u>(99.218,66)</u>	<u>(284.659,94)</u>
Aumento neto en efectivo		(65.740,86)	35.765,17
Efectivo al inicio del año		70.575,38	34.810,21
Efectivo al final del año	US \$	<u><u>4.834,52</u></u>	<u><u>70.575,38</u></u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
Pablo Burbano de Lara Cervantes  
Presidente

  
Augusto Borja  
Contador

RUC: 0200444594001

# INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

Estados de Cambios en el Patrimonio

(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva de Capital	Aportes Fut.Capitalización	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Pérdida del Ejercicio 2003	Pérdida del Ejercicio 2004	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2002</b>	<b>US \$</b>	<b>6.642,60</b>	<b>110.959,45</b>	<b>180.000,00</b>	<b>15,32</b>	<b>3.338,31</b>	<b>(32.890,68)</b>		<b>268.065,00</b>
Pérdida del Ejercicio 2003		-	-	-	-	-	(5.666,23)		(5.666,23)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2003</b>	<b>US\$</b>	<b>6.642,60</b>	<b>110.959,45</b>	<b>180.000,00</b>	<b>15,32</b>	<b>3.338,31</b>	<b>(32.890,68)</b>	<b>-5.666,23</b>	<b>0,00</b>
Pérdida del Ejercicio 2004		-	-	-	-	-		(47.349,63)	(47.349,63)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>US\$</b>	<b>6.642,60</b>	<b>110.959,45</b>	<b>180.000,00</b>	<b>15,32</b>	<b>3.338,31</b>	<b>(32.890,68)</b>	<b>(5.666,23)</b>	<b>(47.349,63)</b>

  
Pablo Burbano de Lara Cervantes  
Presidente

  
Augusto Borja  
Contador  
RUC: 0200444594001

**INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2004**

(Expresado en dólares americanos)

**1. Identificación y Objeto de la Compañía**

**INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.** fue constituida mediante escritura pública del 9 de abril de 1985 ante el Doctor Rodrigo Salgado Valdez Notario Público Décimo Primero del Cantón Quito, con domicilio en la ciudad de Quito; cuyo objeto social es el estudio de diseños, planificación y construcción de proyectos de obras civiles, la compra - venta y administración de bienes raíces, la fiscalización e intervención de proyectos de obras civiles y en general está facultada a ejercer todas las actividades permitidas por las disposiciones legales.

**2. Principales Principios y/o Criterios Contables**

**2.1. Base de Presentación**

Las políticas de contabilidad aplicadas por la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

**2.2. Provisión Cuentas Incobrables**

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno establece que se puede efectuar una provisión del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en un período, esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios.

**2.3. Propiedad, Mobiliario y equipo**

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, la propiedad, mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición. Las depreciaciones, han sido determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	Porcentaje	
	2004	2003
Equipo y Maquinaria	10%	10%
Muebles de Oficina	10%	10%
Equipo de Oficina	10%	10%
Equipo de Computación	33%	33%
Sistemas Contables	33%	33%
Adecuaciones e Instalaciones	33%	33%

INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

**2.4. Impuesto a la Renta**

La tarifa del impuesto a la renta que se encuentra vigente es del 25 % y 15% sobre las utilidades que reinvierta la Compañía.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25 % de la base imponible de cada año.

**2.5. Reconocimiento de los Ingresos y los Costos de Operación**

La compañía contabiliza sus ingresos conforme realiza las ventas de las casas terminadas y no sobre el método de avance de obra; estipulado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.15, que requiere que los ingresos se registren sobre el avance de obra reconociendo el ingreso en función de su correspondiente relación ingreso - costo dentro de los períodos contables en que se desarrolla el trabajo.

Los desembolsos incurridos para la ejecución de los contratos de construcción a precio fijo son reconocidos como costos en el estado de resultados de los períodos contables en que se ejecuta el respectivo trabajo.

**3. Caja y Bancos**

Se refiere a:

Detalle	2004	2003
Caja Chica	US\$ 50,00	50,00
Fondo Rotativo	1.500,00	1.500,00
Bancos Locales	3.284,52	69.025,38
<b>US\$</b>	<b><u>4.834,52</u></b>	<b><u>70.575,38</u></b>

**4. Clientes**

Se refiere a varias cuentas por cobrar cuyos principales rubros se detallan a continuación:

Detalle	2004	2003
Pablo Burbano De Lara Cervantes	US\$ 91.268,95	91.058,45
Pablo Burbano De Lara Correa	473,32	869,44
Corporación Metropolitana de Turismo	1.038,10	2.180,41
Anticipo comisiones	0,00	6.300,00
Otras menores	33.612,90	10.507,31
<b>TOTAL US\$</b>	<b><u>126.393,27</u></b>	<b><u>110.915,61</u></b>

Las cuentas por cobrar a Pablo Burbano de Lara Cervantes se debe a una venta de activos fijos que la compañía realizó, cuyo saldo fue confirmado.

INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

**5. Inventario de proyectos**

Se refieren a varios valores originados por planillas presentadas de Avance de Obra y demás gastos originados en el proyecto Boston Gardens, el detalle es el siguiente:

Detalle	US\$	2004	2003
Materiales		659,66	699,66
Herramientas		1.021,55	1.021,55
Adornos Casa Modelo		9.049,75	3.009,75
Casa Comunal		865,42	-
Terreno y Construcción		200.000,00	200.000,00
Construcción		923.751,08	910.670,84
Planificación		44.969,93	44.969,93
Honorarios Constructor		98.833,07	91.233,87
Valores de Impuestos y Tasas		40.718,79	22.469,73
Gestión de Ventas y Publicidad		81.492,15	56.772,78
Gerencia del Proyecto		40.992,00	34.272,00
Gastos Administrativos y Ventas del Proyecto		105.471,29	58.989,04
Acabados		97.677,38	33.376,91
Gastos Financieros		236.508,99	152.585,68
Trasferencia de Costo de Producción		-741.031,57	-5.727,26
	US\$	<u>1.140.979,49</u>	<u>1.604.344,48</u>

**6. Gastos pagados por anticipado**

Se refiere en su mayoría a anticipos que se entregaron a proveedores varios:

Detalle		2004	2003
ANTICIPOS PROYECTO BOSTON GARDENS	US \$	12.552,80	20.400,13
ANTICIPOS PROYECTO LA ESPERANZA		872,19	872,19
	US \$	<u>13.424,99</u>	<u>21.272,32</u>

INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

7. **Propiedad, Mobiliario y Equipo**

Los movimientos son como sigue:

Descripción	2.003	Adiciones	Retiros	2.004
Equipos de oficina	5.269,44	219,34		5.488,78
Muebles y Enseres	17.105,04			17.105,04
Equipos de computación	9.515,80	682,08	1.120,00	9.077,88
Sistema Contable	4.345,60			4.345,60
Adecuaciones varias	4.142,60	43,18		4.185,78
Instalaciones varias	4.401,68			4.401,68
	<b>US \$ 44.780,16</b>	<b>944,60</b>	<b>1.120,00</b>	<b>44.604,76</b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(10.521,01)</b>	<b>(9.854,80)</b>		<b>(20.375,81)</b>

8. **Proveedores**

Se refieren a deudas por compra de materiales de construcción y servicios que la compañía ha adquirido durante el ejercicio económico, las que se encuentran pendientes de pago de acuerdo a los plazos convenidos con cada uno de los proveedores.

9. **Cuentas por pagar**

Se refieren a los anticipos que la empresa recibió de los clientes del proyecto Boston Gardens y a un fondo de garantía que la compañía entregó al ingeniero constructor del proyecto. El detalle es el siguiente:

Detalle	2004	2003
Sayda Jaramillo Aguirre	US \$ 190,00	71.000,02
Santiago Burbano de Lara García	-	24.835,58
Laura Isabel Zurita	-	23.021,16
Ligia de Guerrero	-	15.602,98
María Victoria Donoso Calvo	-	80.000,00
Fausto Reyes Fernández	15.000,00	15.000,00
Doris Mier De La Rosa	-	25.010,64
Martha Angelio Droira Lizano	-	10.923,85
Cinthy Triviño	-	7.689,96
Luis Palès Casa#3	20.400,00	
Paulina Rodríguez de Jijon Casa 5	10.000,00	
FONDO DE GARANTIA GERENPRO	10.000,00	10.000,00
	<b>US \$ 55.590,00</b>	<b>283.084,19</b>

INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

**10. Cuentas por pagar Accionistas y Relacionadas**

Se refieren a los valores que los promotores del proyecto y socios, entregaron para su construcción así:

Detalle	2004	2003
Pablo Burbano De Lara Correa	US \$ 200.000,00	200.000,00
Pablo Burbano De Lara Cervantes	20.000,00	20.000,00
Gerenpro	25.000,00	25.000,00
Ing. Hernán Correa	65.000,00	65.000,00
Pablo Burbano de Lara Correa	238.864,50	238.864,50
Inmobiliaria Santa Anita	-	17.765,75
BNC Capitals	205.123,34	294.000,00
María del Carmen Burbano	8.691,29	14.698,04
Urbanizadora Pirineos	-	45.500,00
Pablo Burbano de Lara Cervantes	221.858,50	221.858,50
Intereses préstamo BNC Capitals	12.154,20	15.069,97
Intereses préstamos terceros	13.312,20	13.151,51
US \$	<u>1.010.004,03</u>	<u>1.170.908,27</u>

**11. Créditos bancarios corto plazo**

El 01 de abril del 2004 se canceló el saldo del crédito otorgado por el Banco del Pichincha.

**12. Otras cuentas por pagar**

Corresponden a obligaciones varias de menor cuantía que se mantienen con ciertos proveedores de servicios tales como: cuotas de condominio, abogados entre otros.

**13. Impuestos por pagar**

Las obligaciones tributarias pendientes de pago al 31 de diciembre del 2004 son las siguientes:

INMOBILIARIA BURCO CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Detalle		2004	2003
Ret. Fte. 5% honorarios pers. nat.	US \$	16,76	961,24
Ret. Fte. 1% honorarios sociedades		10,50	124,45
Ret. Fte. 5% arriend. bienes pers. natur		-	95,00
Ret. Fte. 1% arren. bienes sociedades		16,63	16,63
Ret. Fte. 1% compra bienes y servicios		-12,24	443,92
Ret. Fte. 8% arriend. bien. pers. natur.		344,00	164,43
Ret. Fte. 8% transporte		11,20	11,20
Ret.Fte. 8% honor.prof.per.natur.		370,58	528,94
Retenciones Fuente 2004		899,47	
REt. IVA 30% compras		547,29	724,32
Ret. IVA 100% honorarios prof. per. nat.		370,01	1.470,87
Ret. IVA 100% Liq. Compras y serv.		648,09	354,01
Ret. IVA 100% Arriendo Bien. Pers. Natur		881,40	228,00
Retenciones Iva 2004		877,06	
Impuestos Mensuales por Pagar		-2.448,40	
Iva x Pagar		60,00	
	US \$	<u>2.592,35</u>	<u>5.123,01</u>

**14. Capital Social**

La Compañía fue constituida con un capital de S/. 4'180.000.00, mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito el 9 de abril de 1985, e inscrita en el registro de Patente Municipal 25 de abril de 1985.

Mediante aumento de capital, la compañía llegó al monto de S/.166'065.000,00, el mismo que se realizó mediante escritura pública el 17 de diciembre de 1992.

El capital al 31 de diciembre de 2004 se encuentra en sucres ya que no se ha realizado la dolarización del mismo.

**15. Ingresos por Ventas**

Corresponde a la venta de dos departamentos y seis casas según anexo adjunto:

DEPARTAMENTO/CASA	FACT. NO.
DEPARTAMENTO #2	205
CASA #2	225
CASA #1	208
CASA #8	229
CASA #4	230
CASA #15	228
CASA #17	227
DEPARTAMENTO #1	226

**16. Otros Ingresos**

Corresponde a ingresos por reposición de gastos de terceros.