



Vizhñay, Asociados
AUDITORES Y ASESORES

Guayaquil, 5 de Junio del 2006

No. 520

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

EXP. 2898

De nuestras consideraciones:

Tenemos mucho gusto de adjuntarle Informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico de 2005, así:

COMPAÑÍA

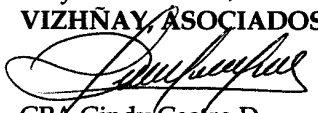
CANTIDAD

EXPEDIENTE

- INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A.

Uno

289854

Muy Atentamente,
VIZHÑAY ASOCIADOS

CPA Cindy Castro D.
Supervisora



INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**A los Accionistas y Junta de Directores de
INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.**

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A., al 31 de Diciembre del 2005 y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A., al 31 de Diciembre del 2005, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.

Vizhñay, Asociados
Abril 17, 2006
RNAE No. 105



Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (nota 3)	168,680.45
Cuentas por cobrar:	
Clientes (nota 4)	47,779.67
Otras cuentas por cobrar	80,808.96
Compañías relacionadas (nota 5)	6,119,924.02
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	6,248,512.65
Inventarios (notas 1 y 6)	19,605.61
Pagos y gastos anticipados (nota 7)	92,359.40
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	6,529,158.11
PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 8)	708,454.84
INVERSIONES PERMANENTES (notas 1 y 9)	842,268.56
CARGOS DIFERIDOS (nota 10)	114,057.36
OTROS ACTIVOS	4,625.75
TOTAL ACTIVOS	<u>8,198,564.62</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 11)	290,130.05
Cuentas por pagar (nota 12)	2,640,440.10
Compañías relacionadas (nota 5)	254,418.45
Gastos acumulados por pagar (nota 13)	5,755.52
Impuestos por pagar (nota 14)	4,010.56
TOTAL PASIVO CORRIENTE	3,194,754.68
Deuda a largo plazo (nota 11)	4,000,000.00
Pasivos diferidos (nota 15)	31,082.39
TOTAL PASIVO	7,225,837.07

PATRIMONIO

Capital social (nota 16)	2,240.00
Reserva legal	5,591.94
Reserva facultativa	14,953.06
Reserva de capital	937,754.62
Resultados acumulados	-
Utilidad del ejercicio	12,187.93
TOTAL PATRIMONIO	972,727.55
Pasivo contingente (nota 17)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	8,198,564.62

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

Ingresos	359,636.28
<u>Gastos de operación:</u>	
Gastos de administración	292,736.32
Gastos financieros	174,022.25
TOTAL GASTOS	466,758.57
PERDIDA OPERACIONAL	-107,122.29
Otros ingresos (nota 18)	121,473.02
Otros egresos	11.99
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	14,338.74
Participación de trabajadores (nota 17)	2,150.81
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>12,187.93</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL	
Saldo inicial	2,240.00
Saldo final	<u>2,240.00</u>
 RESERVA LEGAL	
Saldo inicial	5,591.94
Saldo final	<u>5,591.94</u>
 RESERVA FACULTATIVA	
Saldo inicial	14,953.06
Saldo final	<u>14,953.06</u>
 RESERVA DE CAPITAL	
Saldo inicial	948,052.70
Transferencia de resultados acumulados	-10,298.08
Saldo final	<u>937,754.62</u>
 RESULTADOS ACUMULADOS	
Saldo inicial	-
Transferencia de utilidad del ejercicio	22,413.05
Ajuste de años anteriores	-32,711.13
Compensación con reservas de capital	10,298.08
Saldo final	<u>-</u>
 UTILIDAD DEL EJERCICIO	
Saldo inicial	22,413.05
Transferencia a resultados acumulados	-22,413.05
Utilidad del ejercicio	14,338.74
Participación de trabajadores	-2,150.81
Saldo final	<u>12,187.93</u>
 TOTAL	<u><u>972,727.55</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES 14,338.74

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos 26,786.49

Amortización de pagos y gastos anticipados 9,931.83

Amortización de cargos diferidos 61,907.44

Ajuste de años anteriores -32,711.13

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 80,253.37

Aumento en cuentas por cobrar -78,058.31

Disminución en compañías relacionadas por cobrar 169,353.69

Aumento en pagos y gastos anticipados -25,386.75

Aumento en cargos diferidos -8,914.63

Aumento en cuentas por pagar 531,601.92

Disminución en compañías relacionadas por pagar -62,283.91

Disminución en gastos acumulados por pagar -2,925.79

Disminución en impuestos por pagar -8,355.92

Disminución en pasivos diferidos -5,564.61

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS 589,719.06

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compras de activos fijos (nota 8, adiciones) -344,914.54

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN -344,914.54

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución en deuda a largo plazo -138,199.97

EFFECTIVO NETO USADO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -138,199.97

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 106,604.55

Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo 62,075.90

Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (nota 3) 168,680.45

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía está constituida el 22 de Septiembre de 1954, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la compraventa, arrendamiento, subarrendamiento y administración de bienes raíces urbanos y rurales, por cuenta propia y ajena, construcción de edificios para vivienda y fines comerciales y toda clase de actividades relacionadas directa o indirectamente con las antedichas.

b. Bases de Presentación

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

c. Inventarios

Los inventarios están valorizados básicamente al costo promedio ponderado, que no excede del precio justo, es la cantidad por la que un activo podría ser intercambiado entre un comprador informado y dispuesto y un vendedor informado y dispuesto, en una transacción en libre competencia (nota 6).

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

d. Propiedades

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición y se deprecian bajo el método de línea recta (nota 8).

e. Inversiones Permanentes

Las inversiones, están registradas al valor patrimonial proporcional de las compañías emisoras (nota 9).

f. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

g. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2005 fue de 4.36%.

La evolución de la inflación en los últimos cuatro años, es la siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>INFLACIÓN</u>
2002	9.36%
2003	6.07%
2004	1.95%
2005	4.36%

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2005, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	440.00
Bancos		168,240.45
TOTAL	U.S.\$	<u>168,680.45</u>

4. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes, es como sigue:

Cientes	U.S.\$	48,074.20
Menos: provisión de cuentas incobrables		294.53
TOTAL	U.S.\$	<u>47,779.67</u>

Las cuentas por cobrar clientes están respaldadas con contratos de arrendamiento que la compañía tiene con sus clientes.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas, es como sigue:

ACTIVO

Cebilse S.A.	U.S.\$	5,868,739.04
Dalcompany S.A.		237,996.76
Las Riveras S.A.		12,076.80
Salenty S.A.		900.26
Lago Plata S.A.		201.00
Joyamar S.A.		10.16
TOTAL	U.S.\$	<u>6,119,924.02</u>

PASIVO

Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.		170,515.19
Agrícola Batán S.A.		33,310.80
Huindar S.A.		50,000.00
Agrícola Zapote S.A.		412.66
Gelsicor S.A.		179.80
TOTAL	U.S.\$	<u>254,418.45</u>

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie realizadas con terceros.

CEBILSE S.A.

En el saldo de cuentas por cobrar a CEBILSE S.A., incluye:	U.S. <u>DOLARES</u>
Préstamo que hizo INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. al Guaranty Trust Bank para su compañía relacionada, con interés del 4% anual, los intereses son debitados a Cebilse S.A. y son cancelados.	4,000,000.00
Por la entrega de terrenos a Cebilse S.A. de la urbanización Caste - Lago de Inmobiliaria Rocafuerte C.A. ubicado en el kilómetro 6.5 de la vía La Puntilla del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas, según contrato de asociación entre Inmobiliaria Rocafuerte C.A. y Cebilse S.A.	1,855,740.59
Otros	<u>12,998.45</u>
TOTAL	<u>5,868,739.04</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Terrenos	U.S.\$ <u>19,605.61</u>
----------	-------------------------

Los terrenos están en la lotización "La Rivera" ubicada en el kilómetro 8.5 de la vía La Puntilla - Samborondón, Cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

7. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2005 es el siguiente:

Seguros	U.S.\$ 6,785.64
Crédito tributario	48,086.24
Retención en la fuente del ejercicio	14,512.65
Retenciones en la fuente de años anteriores	23,366.98
Anticipo del impuesto a la renta	436.46
Otros pagos anticipados	4,260.64
Menos: amortización acumulada de seguros	5,089.21
 TOTAL	 U.S.\$ <u>92,359.40</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2004</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>
Terreno	U.S.\$	37,006.93	-	-	37,006.93
Edificios		1,065,544.93	-	-	1,065,544.93
Muebles y enseres		6,122.00	-	-	6,122.00
Maquinarias y equipos		42,538.12	-	-	42,538.12
Equipos de computación		3,070.92	1,230.00	-825.00	3,475.92
Construcciones en curso		72,298.94	343,684.54	-	415,983.48
TOTAL		1,226,581.84	344,914.54	-825.00	1,570,671.38
Menos: Depreciación acumulada					
Costo		836,255.05	26,786.49	-825.00	862,216.54
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	390,326.79	318,128.05	-	708,454.84

Edificios se deprecian al 5 %, maquinarias y equipos, muebles y enseres al 10% y equipos de computación al 33.33%, bajo el método de línea recta.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

9. INVERSIONES PERMANENTES

El saldo de inversiones permanentes al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Ingenio San Carlos S.A.	U.S.\$	535,307.40
Invensancarlos S.A.		305,628.19
Banco Bolivariano S.A.		532.97
Cebilse S.A.		800.00
TOTAL	U.S.\$	<u>842,268.56</u>

10. CARGOS DIFERIDOS

Un resumen de los cargos diferidos al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Mantenimiento de edificios	U.S.\$	368,575.70
Menos:		
Amortización acumulada		254,518.34
TOTAL	U.S.\$	<u>114,057.36</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<u>INSTITUCION</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>% INTERES</u>	<u>U.S. DOLARES</u>
Guaranty Trust Bank	30-Junio-2007	4	4,000,000.00
Bateson Securities INC	31-Diciembre-2005	4	<u>260,000.00</u>
			4,260,000.00
Intereses			<u>30,130.05</u>
Total			4,290,130.05
Porción corriente de la deuda a largo plazo			<u>290,130.05</u>
Deuda a largo plazo			<u>4,000,000.00</u>

Las deudas están garantizadas con préstamos sobre firma.

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, por clasificación principal, es como sigue:

Bateson Securities Inc.	U.S.\$	2,000,000.00
Proveedores locales		53,551.10
Otras cuentas por pagar		<u>586,889.00</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>2,640,440.10</u>

El saldo de la cuenta por pagar a Bateson Securities Inc. por U.S.\$ 2,000,000.00, representa la compra de terrenos de la Urbanización Caste-Lago ubicado en el kilómetro 6.5 de la vía La Puntilla, Cantón Samborondón, Provincia del Guayas, los mismos que fueron entregados a Cebilse S.A., según contrato de asociación.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El movimiento de gastos acumulados por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2004</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>
Décimo tercer sueldo	U.S.\$	59.38	3,084.86	3,305.64	280.16
Décimo cuarto sueldo		307.18	591.76	1,084.58	800.00
Vacaciones		654.50	1,222.46	1,558.43	990.47
Fondo de reserva		1,011.45	2,242.49	2,357.45	1,126.41
Aporte patronal		281.47	4,077.81	4,170.37	374.03
Iece-Secap		25.24	366.36	374.76	33.64
Participación de trabajadores		3,955.25	3,955.25	2,150.81	2,150.81
TOTAL	U.S.\$	6,294.47	15,540.99	15,002.04	5,775.52

14. IMPUESTO POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2004</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	46,005.75	46,005.75	-
Retención del IVA		314.50	5,786.47	7,640.42	2,168.45
Retención en la fuente		2,330.73	8,076.36	7,587.74	1,842.11
TOTAL	U.S.\$	2,645.23	59,868.58	61,233.91	4,010.56

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

15. PASIVOS DIFERIDOS

Un detalle de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Depósitos en garantía por arriendos U.S.\$ 31,082.39

Los pasivos diferidos corresponden a depósitos entregados por los clientes en forma de garantía.

16. CAPITAL SOCIAL

El capital social de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. DOLARES</u>	<u>U.S. DOLARES</u>
CAPITAL MANAGEMENT CORP.	2.240	1.00	<u>2,240.00</u>

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

17. IMPUESTO A LA RENTA

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad del ejercicio	U.S.\$	14,338.74
Menos:		
Participación de trabajadores		-2,150.81
Dividendos de acciones percibidos, exentos		-37,107.22
		-24,919.29
Mas:		
Gastos no deducibles		
		-
Base imponible		
		-24,919.29
IMPUESTO A LA RENTA	U.S.\$	
		-

Los registros contables de INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A.

Notas a los estados financieros, continuación

18. OTROS INGRESOS

Un resumen de otros ingresos al 31 de Diciembre del 2005, por clasificación principal es como sigue:

Intereses recuperados de compañía relacionada	U.S.\$	61,207.95
Dividendos por acciones en inversiones		37,107.22
Otros		23,157.85
TOTAL	U.S.\$	<u>121,473.02</u>

Los intereses de compañías relacionadas corresponden al préstamo que se hizo al Guaranty Trust Bank para Cebilse S.A.

19. SUCESOS QUE OCURREN DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A., no ha tenido sucesos importantes ocurridos entre el 31 de Diciembre del 2005, fecha del Balance General y el 17 de Abril del 2006, fecha en la que se autorizó la emisión de los Estados Financieros.