

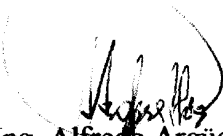
3.122

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES SOCIOS DE INTERMEDIARIA CIA. LTDA.

1. He auditado el Balance General adjunto de INTERMEDIARIA CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio, de Flujos de Efectivo y de Cambios en la Posición Financiera, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. 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, en base de pruebas selectivas, de las evidencias que sustentan 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. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INTERMEDIARIA CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2005, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio, sus flujos de efectivo y sus cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas e Internacionales de Contabilidad y con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Abril 14, 2008


Ing. Alfredo Argüello V.
Registro Nacional de Auditores Externos N° 328
Licencia Profesional CPA N° 17766

INTERMEDIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 y 2004

(EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS)

ACTIVO	NOTAS	2005	2004
CORRIENTE			
Caja y bancos:	4	18.768,86	251.468,24
Cuentas por cobrar:	5	35.620,60	1.937.142,69
Inventarios	6	7.762,86	7.762,86
Total Activo Corriente		62.152,32	2.196.373,79
NO CORRIENTE	7		
Propiedad Planta y Equipo		45.338,48	55.939,71
Otros Activos		111,41	111,41
Total Activo no Corriente		45.449,89	56.051,12
TOTAL DEL ACTIVO		<u>107.602,21</u>	<u>2.252.424,91</u>
PASIVO			
CORRIENTE	8		
Cuentas por Pagar:		67.017,31	2.024.530,24
Total Pasivo Corriente		67.017,31	2.024.530,24
DIFERIDO	9		
Utilidades por Realizar		0,00	161.333,86
Total Pasivo Diferido		0,00	161.333,86
Total del Pasivo		<u>67.017,31</u>	<u>2.185.864,10</u>
PATRIMONIO	10	40.584,90	66.560,81
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>107.602,21</u>	<u>2.252.424,91</u>

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 10 son parte integrante de los estados financieros


Roberto Barrera
GERENTE GENERAL


Consuelo Galarza Guerra
CONTADORA CPA N° 20.843

INTERMEDIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 y 2004

(EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS)

	2.005	2.004
INGRESOS		
Operacionales	353.874,14	254.147,72
Ventas de Lotes	<u>353.874,14</u>	<u>254.147,72</u>
TOTAL INGRESOS	<u>353.874,14</u>	<u>254.147,72</u>
EGRESOS		
Operacionales	351.785,45	252.790,04
Gastos de Ventas	234.535,67	128.362,27
Gastos Administrativos	116.825,87	124.208,11
Gastos Financieros	423,91	219,66
TOTAL EGRESOS	<u>351.785,45</u>	<u>252.790,04</u>
RESULTADOS DEL EJERCICIO	<u>2.088,69</u>	<u>1.357,68</u>

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 10 son parte integrante de los estados financieros


Roberto Barrera
GERENTE GENERAL


Consuelo Galarza Guerra
CONTADORA CPA N° 20.843

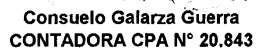
INTERMEDIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005

(EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS)

	Capital Social	Reservas	Utilidades Acumuladas	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2004	420,00	65.390,69	-607,56	65.203,13
Resultados del Ejercicio			1.357,68	1.357,68
Saldo al 31 de diciembre de 2004	420,00	65.390,69	750,12	66.560,81
Apropiación Utilidades			-750,12	-750,12
Apropiación Reservas		-27.314,48		-27.314,48
Resultados del Ejercicio			2.088,69	2.088,69
Saldo al 31 de diciembre de 2005	420,00	38.076,21	2.088,69	40.584,90

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 10 son parte integrante de los estados financieros


Roberto Barrera
GERENTE GENERAL


Consuelo Galarza Guerra
CONTADORA CPA N° 20.843

INTERMEDIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE MOVIMIENTOS DE EFECTIVO
PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS)

	2005	2004
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	228.012,05	354.473,43
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-271.025,93	-255.772,21
Efectivo pagado en Impuestos	-287,04	-7.730,89
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	-43.300,92	90.970,33
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Disminución de propiedad planta y equipo	0,00	5.833,87
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	0,00	5.833,87
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones Bancarias	0,00	-13.481,05
Incremento de Patrimonio	-28.064,60	6.811,23
Utilidades Diferidas	-161.333,86	161.333,86
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	-189.398,46	154.664,04
Incremento neto (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo	-232.699,38	251.468,24
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	251.468,24	0,00
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	18.768,86	251.468,24
CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD NETA Y EL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta del periodo	2.088,69	1.357,68
Más cargos que no afectan a la utilidad:		
Depreciación de Activos Fijos	10.601,23	7.960,84
Total originado en las operaciones del periodo	12.689,92	9.318,52
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por Cobrar	1.901.522,09	-1.853.474,95
Cuentas por Pagar	-1.957.512,93	1.935.126,76
Total cambios en activos y pasivos	-55.990,84	81.651,81
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	-43.300,92	90.970,33

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 10 son parte integrante de los estados financieros


Roberto Barrera
GERENTE GENERAL


Consuelo Galarza Guerra
CONTADORA CPA N° 20.843

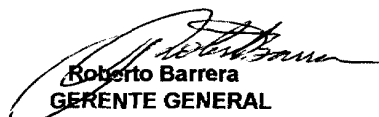
INTERMEDIARIA CIA.LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS)

	2005	2004
Los recursos Financieros Fueron Originados por:		
Utilidad (Pérdida) Neta del Período	2.088,69	1.357,68
Más (Menos) Cargos que no afectan el Capital de Trabajo:		
Depreciación de Activos Fijos	10.601,23	7.960,84
Capital de Trabajo Originado en las Operaciones del Período:	12.689,92	9.318,52
Los Recursos Financieros Fueron Utilizados en:		
Adiciones Netas y Pagos en:		
Propiedad Planta y Equipo	0,00	5.833,87
Incremento de Patrimonio	-28.064,60	6.811,23
Utilidades Diferidas	-161.333,86	161.333,86
Capital de Trabajo Utilizado en las Operaciones del Período:	-189.398,46	173.978,96
Aumento del Capital de Trabajo	-176.708,54	183.297,48
Análisis de los cambios en el Capital de Trabajo:		
Aumento (Disminución) en los Activos Corrientes:		
Caja y Bancos	-232.699,38	251.468,24
Cuentas por Cobrar	-1.901.522,09	1.853.474,95
	-2.134.221,47	2.104.943,19
Disminución (Aumento) en los Pasivos Corrientes:		
Obligaciones Bancarias	0,00	13.481,05
Obligaciones con Proveedores	-8.900,00	3.000,00
Obligaciones con el S.R.I.	287,04	7.730,89
Obligaciones con el I.E.S.S.	-1.454,50	-795,53
Obligaciones con el Personal	-1.199,11	-1.678,82
Obligaciones con Clientes	1.968.798,52	-1.943.262,14
Otras Obligaciones	-19,02	-121,16
	1.957.512,93	-1.921.645,71
Aumento del Capital de Trabajo	-176.708,54	183.297,48
Capital de Trabajo al Inicio del Período	171.843,55	-11.453,93
Capital de Trabajo al Final del Período	-4.864,99	171.843,55

Las notas explicativas anexas de la 1 a la 10 son parte integrante de los estados financieros


Roberto Barrera
GERENTE GENERAL


Consuelo Galarza Guerra
CONTADORA CPA N° 20.843

INTERMEDIARIA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

INTERMEDIARIA CIA. LTDA. fue constituida legalmente como una persona jurídica el 22 de diciembre de 1956, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Sus Estatutos fueron reformados varias veces, por transformación de sociedad anónima a compañía limitada, por aumentos de capital, por cesión de participaciones, por cambio de domicilio de la ciudad de Guayaquil a la ciudad de Quito, siendo aprobados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, e inscrita legalmente en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil y del cantón Quito.

Según los Estatutos Sociales, sus objetivos son, entre otros: la actividad inmobiliaria a través de la compra venta de lotes de terreno urbanizados y sin urbanizar.

Los estados financieros del INTERMEDIARIA CIA. LTDA. han sido preparados en dólares americanos, como resultado del proceso de dolarización de la economía, a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país al dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación de los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador (ver Nota 3), ha tenido como efecto incrementar ciertos valores incluidos en los estados financieros adjuntos; por tanto, el análisis comparativo de los mismos, debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Sistemas de Control

INTERMEDIARIA CIA. LTDA. mantiene una estructura de control interno adecuada a su tamaño y a la diversidad de los bienes que comercializa. Mantiene un sistema de contabilidad completo a través de la aplicación de un software que permite obtener información global y desagregada por inventarios y proveedores, facturación y clientes, ventas y costos de venta, ingresos y gastos, etc. La contabilidad está bajo la responsabilidad del área Contable interna. Se aplican procedimientos y normas de control como: solicitud, autorización y registro de los gastos, planificación y control de presupuestos y procedimientos de resguardo de sus activos.

b) Base de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, para el caso de inventarios, propiedades, planta y equipo, otros activos y patrimonio al valor ajustado y convertido a dólares de los Estados Unidos de Norte América de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

INTERMEDIARIA CIA. LTDA. presenta en los estados financieros adjuntos, la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1.

c) Propiedad Planta y Equipo

Durante al año 2005 las adiciones de activos fijos despreciables, se encuentran registradas al costo de adquisición.

Las depreciaciones del costo ajustado y de las adiciones han sido determinadas a base del método línea recta en función de la vida estimada del activo, de acuerdo al siguiente detalle:

Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	3 años

El valor de la maquinaria y equipo y la correspondiente depreciación acumulada se descargan de las cuentas respectivas cuando se produce el resultado de dichas transacciones y se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del ejercicio.

d) Participación de los Trabajadores en las Utilidades

Conforme lo dispone la reglamentación vigente, se debe apropiar el 15% de la utilidad como participación de los trabajadores. En el presente ejercicio se procedió a distribuir como lo dispone la ley.

e) Impuesto a la Renta

La tarifa aplicada para el pago del impuesto ala renta es de 25% de la utilidad. En el presente año se realizó el pago respectivo.

f) Reserva Legal

La Ley de Compañías dispone que las Compañías de Responsabilidad Limitada transfieran a la reserva legal un porcentaje de un 5% de las utilidades líquidas hasta que alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede ser utilizada para aumento de capital o para absorber pérdidas. En el presente año si se realizó la reserva correspondiente.

g) Reserva de Capital

Esta Cuenta se originó de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC17, sobre la "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"

De conformidad con la Resolución No. 01.Q.ICI.017 de 29 de Diciembre del 2001, expedida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de la Cuenta Reserva de Capital podrá ser utilizado para absorber pérdidas acumuladas y del ejercicio, así como para aumentos de capital.

h) Reconocimiento de Ingresos y Egresos

Los ingresos son reconocidos con la entrega de la escritura definitiva al cliente y los gastos son reconocidos cuando se causan.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El Gobierno del Ecuador en el Año 2000, aprobó el proceso de Dolarización de la economía, estableciendo como moneda de uso oficial en el Ecuador el Dólar de los Estados Unidos de Norte América, por lo cual desde el 01 de abril del 2000 la Contabilidad se registra en US\$ (Dólares).

El objetivo del proceso de Dolarización fue restablecer la economía del país, sin embargo los índices de Precio al Consumidor ha seguido manteniendo variaciones que han tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los Estados Financieros adjuntos por el año terminado al 31 de Diciembre del 2005. Por lo tanto el análisis comparativo de los Estados Financieros debe hacerse considerando estas circunstancias.

Los índices de Precios al Consumidor que se presentaron en los tres últimos años y que fueron publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) son los siguientes:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2002	9,36
2003	6,07
2004	1,95
2005	2,12

4. CAJA Y BANCOS

Un resumen de los saldos de caja y bancos al 31 de diciembre de 2005, es como sigue:

<u>CONCEPTO</u>	<u>SALDOS</u>
Caja chica	100,00
Cheques por depositar	261,12
Banco Pichincha Cta. Cte. 3077531504	18.259,44
Banco Pichincha Cta. Cte. 3073633804	148,30
TOTAL CAJA Y BANCOS	18.768,86

5. CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2005, están conformados así:

<u>CONCEPTO</u>	<u>SALDOS</u>
Anticipos a Proveedores	35.181,60
Anticipo a Empleados	<u>439,00</u>
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	35.620,60

6. INVENTARIOS

Los inventarios de lotes de terrenos en Punta Blanca al 31 de diciembre de 2005, es de \$ 7.762,86

7. ACTIVOS NO CORRIENTES

Los saldos de propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre de 2005 son:

<u>CONCEPTO</u>	<u>COSTO</u>	<u>%</u>	<u>DEPRECIACION</u>	<u>SALDOS</u>
Equipo de Cómputo	6.340,04	33	4.250,29	2.089,75
Muebles y Enseres	33.215,57	10	26.635,93	6.579,64
Equipo de Oficina	8.550,56	10	4.374,43	4.176,13
Maquinaria	<u>43.323,96</u>	10	<u>10.831,00</u>	<u>32.492,96</u>
Subtotal P.P.E.	91.430,13		46.091,65	45.338,48
Bienes Control Int.	<u>111,41</u>			<u>111,41</u>
TOTAL ACT. NO CTE.	91.541,54		46.091,65	45.449,89

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo fue el siguiente:

Saldo al 1° de enero de 2005	55.939,71
Depreciación del año 2005	<u>(10.601,23)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2005	45.338,48

8. PASIVO CORRIENTE

Un resumen de los saldos del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2005 es:

<u>CONCEPTO</u>	<u>SALDOS</u>
Obligaciones con Clientes	45.564,40
Obligaciones con Proveedores	12.950,00
Obligaciones con el S.R.I.	771,86
Obligaciones con el I.E.S.S.	2.508,46
Obligaciones con el Personal	5.082,41
Otras Obligaciones	<u>140,18</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	67.017,31

9. PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2005 se realizaron utilidades diferidas por la suma de \$ 161.333,86.

10. PATRIMONIO

Los saldos al 31 de diciembre de 2005, están conformados por:

<u>CONCEPTO</u>	<u>SALDOS</u>
Capital Suscrito y Pagado (10.500 participaciones de \$ 0.04 c/u)	420,00
Reserva Legal	593,60
Reserva Facultativa	1.530,22
Reserva de Capital	35.952,39
Utilidad del Ejercicio	<u>2.088,69</u>
TOTAL PATRIMONIO	40.584,90

11. SITUACIÓN TRIBUTARIA

INTERMEDIARIA CIA. LTDA. ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, liquidando, declarando y pagando al Servicio de Rentas Internas del Ecuador, el Impuesto al Valor Agregado, las Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y el Impuesto a la Renta del año 2005.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre las fechas de cierre del ejercicio auditado y de presentación de este informe (14 de abril de 2008), no se han producido eventos que, en opinión de la Administración de INTERMEDIARIA CIA. LTDA., puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005.