

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A LA JUNTA DE SOCIOS DE  
INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**

En cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías vigente se ha examinado el Balance de Situación Financiera de INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2005, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha.

Los Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía, la responsabilidad del Auditor consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la Auditoria realizada.

El exámen se realizó de acuerdo a las normas de Auditoria Generalmente Aceptadas, normas que requieren que la Auditoria sea diseñada y ejecutada de manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La Auditoria incluye pruebas selectivas y la evaluación de los principios de contabilidad aplicados, así como otros procedimientos necesarios para una base razonable de opinión.

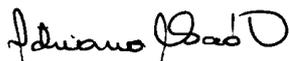
La Compañía ha cumplido con todas sus obligaciones tributarias.

En nuestra opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2005, así como también el estado de resultados de sus operaciones, y flujo de efectivo por el período mencionado, de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general y disposiciones legales emtidas .

**Econ. Adriana Abad V.**  
**Auditor Externo SC-RNAE-574**

---

El Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de INMOBILIARIA VINCORDE CIA.  
LTDA. al 31 de Diciembre del 2005 se emitirá por separado.



**Econ. Adriana Abad V.**

**AUDITOR EXTERNO**

**Reg. SC-RNAE-574**

Cuenca, Abril 21 del 2006

---

**Oficina: Gran Colombia 7-33**  
**Telef: 2840-520, 094029602**

**INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

|   | 31-12-04          | 31-12-05            |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>ACTIVO</b>                           |                   |                     |
| <b>DISPONIBLE</b>                       | <b>5,225.15</b>   | <b>85,617.75</b>    |
| Bancos                                  | 5,225.15          | 85,617.75           |
| <b>EXIGIBLE</b>                         | <b>322,647.87</b> | <b>306,846.00</b>   |
| Cuentas por Cobrar Socios               | 322,647.87        | 306,846.00          |
| <b>REALIZABLE</b>                       | <b>0.00</b>       | <b>881,224.59</b>   |
| Construcciones en Curso                 | 0.00              | 881,224.59          |
| <b>ACTIVO FIJO TANGIBLE</b>             | <b>95,000.00</b>  | <b>628,969.00</b>   |
| Terrenos                                | 95,000.00         | 628,969.00          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                     | <b>422,873.02</b> | <b>1,902,657.34</b> |
| <b>PASIVO</b>                           |                   |                     |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                 | <b>2,999.59</b>   | <b>978,249.20</b>   |
| Préstamos de Socios y Relacionados      | 0.00              | 964,390.67          |
| Porción Corriente a C.Plazo (Capital)   | 0.00              | 8,209.06            |
| Intereses por Pagar                     | 0.00              | 4,329.36            |
| Cuentas por Pagar Proveedores           | 0.00              | 10.39               |
| Retenciones Efectuadas                  | 1,753.62          | 7.83                |
| Obligaciones con el Personal            | 1,245.97          | 0.00                |
| Impuesto a la Renta Ejercicio Corriente | 0.00              | 1,301.89            |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>             | <b>414,178.05</b> | <b>912,192.48</b>   |
| Obligaciones Bancarias                  | 255,564.05        | 567,705.68          |
| Anticipos de Clientes                   | 158,614.00        | 344,486.80          |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                     | <b>417,177.64</b> | <b>1,890,441.68</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                       |                   |                     |
| <b>PATRIMONIO</b>                       | <b>5,695.38</b>   | <b>12,215.66</b>    |
| Capital Social                          | 400.00            | 400.00              |
| Reservas                                | 0.00              | 326.00              |
| Utilidad Ejercicios Anteriores          | 0.00              | 5,295.38            |
| Resultado del Ejercicio                 | 5,295.38          | 6,194.28            |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                 | <b>5,695.38</b>   | <b>12,215.66</b>    |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>        | <b>422,873.02</b> | <b>1,902,657.34</b> |

**INMOBILIARIAVINCORDE CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

|                                    | <b>31-12-04</b>    | <b>31-12-05</b>      |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|
| VENTAS NETAS                       | 203,914.00         | 1,260,516.52         |
| (-) COSTO DE VENTAS                | <u>-156,078.40</u> | <u>-1,224,816.52</u> |
| UTILIDAD BRUTA                     | 47,835.60          | 35,700.00            |
| <br>                               |                    |                      |
| GASTOS OPERACIONALES               |                    |                      |
| (-) GASTOS DE GENERALES            | -2,270.69          | -1,371.80            |
| (-) GASTOS DE ADMINISTRACION       | <u>-1,583.77</u>   | <u>-308.62</u>       |
| TOTAL GASTOS OPERACIONALES         | -3,854.46          | -1,680.42            |
| <br>                               |                    |                      |
| RESULTADO OPERACIONAL              | 43,981.14          | 34,019.58            |
| <br>                               |                    |                      |
| (-) GASTOS FINANCIEROS             | -35,904.67         | -27,793.25           |
| OTROS INGRESOS                     | 230.00             | 2,603.46             |
| GASTOS NO DEDUCIBLES               | <u>0.00</u>        | <u>408.23</u>        |
| RESULTADO DEL EJERCICIO            | 8,306.47           | 9,238.02             |
| <br>                               |                    |                      |
| (-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES | <u>-1,245.97</u>   | <u>0.00</u>          |
| UTILIDAD GRAVABLE                  | 7,060.50           | 9,238.02             |
| <br>                               |                    |                      |
| (-) 25% IMPUESTO A LA RENTA        | <u>-1,765.12</u>   | <u>-2,309.51</u>     |
| <br>                               |                    |                      |
| UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS      | 5,295.37           | 6,928.52             |
| (-) GASTOS NO DEDUCIBLES           | 0.00               | -408.23              |
| (-) RESERVA LEGAL                  | 0.00               | -326.01              |
| <br>                               |                    |                      |
| UTILIDAD A DISPOSICION DE SOCIOS   | 5,295.37           | 6,194.27             |

**INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

|   | 31-12-04          | %              | 31-12-05            | %              | Variación     |
|---|-------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------|
| <b>ACTIVO</b>                           |                   |                |                     |                |               |
| <b>DISPONIBLE</b>                       | <b>5,225.15</b>   | <b>100.00%</b> | <b>85,617.75</b>    | <b>100.00%</b> | <b>15.39</b>  |
| Bancos                                  | 5,225.15          | 100.00%        | 85,617.75           | 100.00%        | 15.39         |
| <b>EXIGIBLE</b>                         | <b>322,647.87</b> | <b>100.00%</b> | <b>306,846.00</b>   | <b>100.00%</b> | <b>-0.05</b>  |
| Cuentas por Cobrar Socios               | 322,647.87        | 100.00%        | 306,846.00          | 100.00%        | -0.05         |
| <b>REALIZABLE</b>                       | <b>0.00</b>       | <b>0.00%</b>   | <b>881,224.59</b>   | <b>100.00%</b> |               |
| Construcciones en Curso                 | 0.00              | 0.00%          | 881,224.59          | 100.00%        |               |
| <b>ACTIVO FIJO TANGIBLE</b>             | <b>95,000.00</b>  | <b>100.00%</b> | <b>628,969.00</b>   | <b>100.00%</b> | <b>5.62</b>   |
| Terrenos                                | 95,000.00         | 100.00%        | 628,969.00          | 100.00%        | 5.62          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                     | <b>422,873.02</b> |                | <b>1,902,657.34</b> |                |               |
| <b>PASIVO</b>                           |                   |                |                     |                |               |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                 | <b>2,999.59</b>   | <b>100.00%</b> | <b>978,249.20</b>   | <b>100.00%</b> | <b>325.13</b> |
| Préstamos de Socios y Relacionados      | 0.00              | 0.00%          | 964,390.67          | 98.58%         |               |
| Porción Corriente a C.Plazo (Capital)   | 0.00              | 0.00%          | 8,209.06            | 0.84%          |               |
| Intereses por Pagar                     | 0.00              | 0.00%          | 4,329.36            | 0.44%          |               |
| Cuentas por Pagar Proveedores           | 0.00              | 0.00%          | 10.39               | 0.00%          |               |
| Retenciones Efectuadas                  | 1,753.62          | 58.46%         | 7.83                | 0.00%          | -1.00         |
| Obligaciones con el Personal            | 1,245.97          | 41.54%         | 0.00                | 0.00%          | -1.00         |
| Impuesto a la Renta Ejercicio Corriente |                   |                | 1,301.89            |                |               |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>             | <b>414,178.05</b> | <b>100.00%</b> | <b>912,192.48</b>   | <b>100.00%</b> | <b>1.20</b>   |
| Obligaciones Bancarias                  | 255,564.05        | 61.70%         | 567,705.68          | 62.24%         | 1.22          |
| Anticipos de Clientes                   | 158,614.00        | 38.30%         | 344,486.80          | 37.76%         | 1.17          |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                     | <b>417,177.64</b> |                | <b>1,890,441.68</b> |                |               |
| <b>PATRIMONIO</b>                       |                   |                |                     |                |               |
| <b>PATRIMONIO</b>                       | <b>5,695.38</b>   | <b>100.00%</b> | <b>12,215.66</b>    | <b>100.00%</b> | <b>1.14</b>   |
| Capital Social                          | 400.00            | 7.02%          | 400.00              | 3.27%          | 0.00          |
| Reservas                                | 0.00              | 0.00%          | 326.00              | 2.67%          |               |
| Utilidad Ejercicios Anteriores          | 0.00              | 0.00%          | 5,295.38            | 43.35%         |               |
| Resultado del Ejercicio                 | 5,295.38          | 92.98%         | 6,194.28            | 50.71%         | 0.17          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                 | <b>5,695.38</b>   |                | <b>12,215.66</b>    |                |               |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>        | <b>422,873.02</b> |                | <b>1,902,657.34</b> |                |               |

**INMOBILIARIAVINCORDE CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

|                                    | 31-12-04           | %       | 31-12-05             | %       | Variación |
|------------------------------------|--------------------|---------|----------------------|---------|-----------|
| VENTAS NETAS                       | 203,914.00         | 100.00% | 1,260,516.52         | 100.00% | 5.18      |
| (-) COSTO DE VENTAS                | <u>-156,078.40</u> | -76.54% | <u>-1,224,816.52</u> | -97.17% | 6.85      |
| UTILIDAD BRUTA                     | 47,835.60          |         | 35,700.00            |         | -0.25     |
| <b>GASTOS OPERACIONALES</b>        |                    |         |                      |         |           |
| (-) GASTOS DE GENERALES            | -2,270.69          | -1.11%  | -1,371.80            | -0.11%  | -0.40     |
| (-) GASTOS DE ADMINISTRACION       | <u>-1,583.77</u>   | -0.78%  | <u>-308.62</u>       | -0.02%  | -0.81     |
| TOTAL GASTOS OPERACIONALES         | -3,854.46          |         | -1,680.42            |         | -0.56     |
| RESULTADO OPERACIONAL              | 43,981.14          |         | 34,019.58            |         | -0.23     |
| (-) GASTOS FINANCIEROS             | -35,904.67         | -17.61% | -27,793.25           | -2.20%  | -0.23     |
| OTROS INGRESOS                     | 230.00             | 0.11%   | 2,603.46             | 0.21%   | 10.32     |
| GASTOS NO DEDUCIBLES               | <u>0.00</u>        | 0.00%   | <u>408.23</u>        | 0.03%   |           |
| RESULTADO DEL EJERCICIO            | 8,306.47           |         | 9,238.02             |         | 0.11      |
| (-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES | <u>-1,245.97</u>   | -0.61%  | <u>0.00</u>          | 0.00%   | -1.00     |
| UTILIDAD GRAVABLE                  | 7,060.50           |         | 9,238.02             |         | 0.31      |
| (-) 25% IMPUESTO A LA RENTA        | <u>-1,765.12</u>   | -0.87%  | <u>-2,309.51</u>     | -0.18%  | 0.31      |
| UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS      | 5,295.37           | 2.60%   | 6,928.52             | 0.55%   | 0.31      |
| (-) GASTOS NO DEDUCIBLES           | 0.00               | 0.00%   | -408.23              | -0.03%  |           |
| (-) RESERVA LEGAL                  | 0.00               | 0.00%   | -326.01              | -0.03%  |           |
| UTILIDAD A DISPOSICION DE SOCIOS   | 5,295.37           | 2.60%   | 6,194.27             | 0.49%   | 0.17      |

**INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

|                                    | <u>CAPITAL<br/>SOCIAL</u> | <u>RESERVA<br/>LEGAL</u> | <u>SUPERAVIT</u> | <u>RESULTADOS<br/>EJ. ANTER.</u> | <u>RESULTADO<br/>EJERCICIO</u> | <u>TOTAL</u> |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Patrimonio a Enero 01 del 2005     | 400.00                    | 0.00                     | 0.00             | 5,295.38                         |                                | 5,695.38     |
| Resultados Ejercicio 2005          |                           |                          |                  |                                  | 6,194.28                       | 6,194.28     |
| Patrimonio a Diciembre 31 del 2005 | 400.00                    | 0.00                     | 0.00             | 5,295.38                         | 6,194.28                       | 11,889.66    |

Oficina: Gran Colombia 7-33  
 Telf: 2840-520, 094029602

Econ. Adriana Abad V.  
 Auditor Externo SC-RNAE-574

**INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO**

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Resultados                 | 1,224.90 |
| Depreciaciones             | 0.00     |
| Amortizaciones             | 0.00     |
| Utilidades No Distribuidas | 5,295.38 |

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Exigible          | 15,801.87   |
| Realizable        | -881,224.59 |
| Pagos Anticipados | 0.00        |

**FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN** -858,902.44

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION**

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Activo Fijo         | -533,969.00 |
| Activo No Corriente | 0.00        |
| Activo Diferido     | 0.00        |

**EFFECTIVO NETO POR INVERSION** -533,969.00

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES FINANCIERAS**

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Exigible a Corto Plazo | 975,249.61 |
| Exigible a Largo Plazo | 498,014.43 |
| Contingentes           | 0.00       |

**EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO** 1,473,264.04

**CAJA DISPONIBLE AL FINAL**

**TOTAL DE MOVIMIENTO** 80,392.60

**CONCILIACION**

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Caja y Bancos al Final  | 85,617.75         |
| Caja y Bancos al Inicio | <u>5,225.15</u>   |
|                         | <u>-80,392.60</u> |

**INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**

**EXTRACTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION**

**NOMBRE:** INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.

**CONSTITUCION:** OCTUBRE 29 DEL 2002

**DOMICILIO:** AV. ORDOÑEZ LAZO S/N E HIGUERILLAS  
CONJUNTO PINAR DEL LAGO. BLOQUE 4. OF. PB

**OBJETO SOCIAL:** COMPRA VENTA, ADMINISTRACION, ARRENDAMIENTO  
Y PERMUTA DE BIENES INMUEBLES

**CAPITAL SOCIAL:** \$. 400,00

**NOMINA DE ACCIONISTAS:**

| <b>SOCIOS</b>                  | <b>PORCENTAJE</b> | <b>VALOR</b> |
|--------------------------------|-------------------|--------------|
| Arq. Pablo Vintimilla Serrano  | 98%               | \$.392,00    |
| Sra. Rebeca Serrano Ledesma    | 1%                | \$. 4,00     |
| Sra. Mónica Vintimilla Serrano | 1%                | \$. 4,00     |

---

**INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA.**

Inmobiliaria Vincorde Cía. Ltda. se constituyó en la Ciudad de Cuenca, República del Ecuador con fecha 29 de Octubre del 2002, siendo su actividad principal la compra-venta de viviendas, obras civiles y en todas las demás relacionadas con la construcción.

**2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Los registros contables están expresados en dólares por ser la unidad monetaria del país. En las transacciones realizadas la Compañía aplica en buena forma las políticas contables de general aceptación y las dispuestas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los Estados Financieros son elaborados de conformidad con las NECs, disposiciones de Superintendencia de Compañías y lo estipulado en la Ley de Régimen Tributario Interno (L.R.T.I.)

**3 ACTIVO DISPONIBLE**

**3.1 BANCOS**

El detalle de los saldos de Bancos son los siguientes:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Banco del Pichincha | 298,70    |
| Banco de Guayaquil  | 85.319,05 |
| TOATL               | 85.617,75 |

Los saldos detallados se encuentran conciliados con los estados de cuenta emitidos por los diferentes bancos.

**4 ACTIVO EXIGIBLE**

**4.1 CUENTAS POR COBRAR**

El valor de \$. 306.846,00 corresponde a cuentas por cobrar al Ing. Pablo Vintimilla Serrano.

**5 ACTIVO REALIZABLE**

**5.1 CONSTRUCCIONES EN CURSO**

Corresponde a las construcciones que la empresa se encuentra ejecutando al momento, las mismas que al cierre del ejercicio económico del 2005 se valoraban en:

|                  |     |            |   |
|------------------|-----|------------|---|
| Proyecto Palermo | \$. | 401.276,48 | (edificio de departamentos en la ciudad de Cuenca)  |
| Proyecto Alamar  | \$. | 479.948,11 | (edificio de departamentos en la ciudad de Salinas) |

**6 ACTIVO FIJO**

Las cuentas del Activo Fijo por \$. 628.969,00 se compone básicamente de terrenos:

|                         |     |            |
|-------------------------|-----|------------|
| Tereno Salinas          | \$. | 224.469,00 |
| Terreno Remigio Tamariz | \$. | 212.000,00 |
| Terreno Misicata        | \$. | 132.500,00 |
| Terreno Narancay        | \$. | 60.000,00  |

Los terrenos antes descritos se encuentran registrados a su valor real de mercado.

**6 EXIGIBLE A CORTO PLAZO**

**6.1 PRESTAMOS BANCARIOS**

Obligaciones financieras a corto plazo, su desglose es:

|  |     |          |
|--|-----|----------|
| Banco del Pichincha. Porción Cte.Corto Plazo   | \$. | 8.209,06 |
| Banco del Pichincha. Interés Porción Corriente | \$. | 4.329,36 |

Corresponde al servicio de la deuda a corto plazo más sus respectivos intereses.

**6.2 PRESTAMOS SOCIOS Y EMPRESAS RELACIONADAS**

Ascienden a \$. 964.390,67 y son los siguientes:

|                          |     |            |
|--------------------------|-----|------------|
| Construicor Cía. Ltda.   | \$. | 694.961,86 |
| Arq. Pablo Vintimilla S. | \$. | 269.428,81 |

El valor de \$. 694.961,86 abarca los rubros pendientes de pago a Construvicor Cia. Ltda., empresa que construye y ejecuta los programas de vivienda que posteriormente la empresa comercializa. Si bien la cuenta contable se encuentra dentro del grupo de "Préstamos de Socios y Empresas Relacionadas" pudieramos entenderla como cuentas por pagar a proveedores, puesto que se origina de la actividad principal de la empresa.

El valor de \$. 269.428,81 corresponde a préstamos realizados por el Arq. Vintimilla, los mismos que son liquidados de acuerdo a la disponibilidad de fondos existente. Estos créditos no tienen costo financiero alguno.

### 6.3 IMPUESTOS POR PAGAR

|                          |     |          |
|--------------------------|-----|----------|
| Retenciones en la Fuente | \$. | 7,83     |
| Impuesto a la Renta 2005 | \$. | 1.301,89 |

El valor de 7,83 corresponde a retenciones en la fuente realizadas por la empresa en el mes de Diciembre, las mismas que fueron declaradas y canceladas al Servicio de Rentas Internas en el mes de Enero del presente año; y el valor de \$. 1.301,89 se genera del cálculo del 25% de impuesto a la renta de las utilidades del año 2005, este valor se liquidará en el mes de Abril del 2006.

## 7 EXIGIBLE A LARGO PLAZO

### 7.1 PRESTAMOS BANCARIOS

La empresa mantiene en Banco del Pichincha dos operaciones de crédito, cuyo saldo de capital a largo plazo al 31 de Diciembre del 2005 es de 283.852,84 cada uno

El valor original de cada uno de los créditos fue de \$. 300.000.00.

Los pagos se realizan en forma trimestral, con cuotas fijas que incluyen amortización de capital y pago de intereses.

El vencimiento de los créditos es en el mes de Agosto del 2010.

## 7.2 ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponden a los valores recibidos de terceros, estos valores son entregados a la empresa el momento en que se realiza la negociación de un inmueble, generalmente un departamento. El cliente entrega el porcentaje establecido como anticipo y continúa realizando pagos o abonos parciales mientras avanza la obra. Una vez finiquitada la negociación y entregado el bien, se liquida esta cuenta y se registra la venta.

La descomposición de la cuenta es la siguiente:

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Proyecto La Glorieta | \$. 276.768,42 |
| Proyecto San Isidro  | \$. 66.518,38  |
| Proyecto Alamar      | \$. 1.200,00   |

La empresa dispone de auxiliares de cuenta de cada uno de los proyectos, en las mismas se identifica claramente la fecha en la que se recibe el anticipo, quien lo entrega y el valor respectivo.

## 8 PATRIMONIO

### 8.1 CAPITAL SOCIAL

#### CUADRO DE INTEGRACION DE CAPITAL INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.

| SOCIO                          | PORC. | CAPITAL |
|--------------------------------|-------|---------|
| Arq. Pablo Vintimilla Serrano  | 0.98  | 392.00  |
| Sra. Rebeca Serrano Ledesma    | 0.01  | 4.00    |
| Sra. Mónica Vintimilla Serrano | 0.01  | 4.00    |
| TOTAL                          | 1.00  | 400.00  |

Desde su constitución la empresa no ha realizado aumentos de capital.

### 8.2 RESERVA LEGAL

Es el valor obtenido de calcular el 5% sobre la utilidad después de participación de trabajadores.

### 8.03 UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

Se agrupa en esta cuenta las utilidades de ejercicios anteriores que no han sido retiradas por los Sres. Socios.

#### 9 INTERVENCION TRIBUTARIA

La empresa no ha sido intervenida por la administración tributaria.

#### 10 ANALISIS FINANCIERO-TENDENCIAS E INDICES

Con la finalidad de analizar la evolución de los resultados económicos se utilizan índices y razones financieras como las siguientes:

##### RAZON CORRIENTE

|                         | 2.005               |      | 2.004             |        |
|-------------------------|---------------------|------|-------------------|--------|
| <u>ACTIVO CORRIENTE</u> | <u>1.273.688,34</u> | 1,30 | <u>327.873,02</u> | 109,31 |
| <u>PASIVO CORRIENTE</u> | <u>978.249,20</u>   |      | <u>2.999,59</u>   |        |

Se estipula este coeficiente promedio 1,5 como un indicador de equilibrio financiero normal, cuanto más alto sea este coeficiente mayor será la capacidad de la empresa de efectuar sus pagos a corto plazo.

Para este caso los datos del balance refelajn que por cada 1,00 de deuda a corto plazo la compañía tendrá una capacidad de 1.30 para cubrirla, sin embargo es importante considerar el siguiente índice en el que no se consideran los inventarios.

##### RAZON ACIDA

|  | 2.005             |      | 2.004           |      |
|--|-------------------|------|-----------------|------|
| <u>ACTIVO CORRIENTE-<br/>INVENTARIOS</u> | <u>392.463,75</u> | 0,40 | <u>2.999,59</u> | 1,00 |
| <u>PASIVO CORRIENTE</u>                  | <u>978.249,20</u> |      | <u>2.999,59</u> |      |

Este índice mide la solvencia de una manera más rigurosa al no considerar los inventarios, pues estos requieren tiempo para su realización.

##### INDICE DE GARANTIA

|                         | 2.005               |      | 2.004             |      |
|-------------------------|---------------------|------|-------------------|------|
| <u>TOTAL DEL ACTIVO</u> | <u>1.902.657,34</u> | 1,01 | <u>422.873,02</u> | 1,01 |
| TOTAL DEL PASIVO        | 1.890.441,68        |      | 417.177,64        |      |

El coeficiente normal se estima de 2 a 3. Demuestra que porcentaje del activo respalda el pasivo.

#### 11 ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía cuenta con una estructura organizacional acorde a su actividad.

#### 12 INFORME TRIBUTARIO

En atención a las disposiciones del Servicio de Rentas Internas las sociedades obligadas a tener Auditoría Externa debe presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones fiscales.

#### 13 ENTORNO ECONOMICO

El mercado de la empresa no ha sufrido variaciones significativas durante el ejercicio económico del 2005.

#### 14 EVENTOS SUBSECUENTES

Posterior al cierre del ejercicio económico no se han presentado situaciones de relevancia que puedan afectar la situación económico-financiera de la empresa y que amerieten ser expuestas en el presente informe.