



Octubre 19 del 2007

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.**

Hemos examinado el balance general de **INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.** al 31 de Diciembre del 2005 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La responsabilidad sobre los estados financieros corresponde a los administradores de la compañía, siendo la nuestra la de expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basada en nuestra auditoría.

Nuestro examen se efectuó de acuerdo a las normas de auditoría generalmente aceptadas y en consecuencia, incluyó las pruebas de los registros de contabilidad, la evaluación de los principios y normas contables utilizados y las estimaciones significativas efectuadas, así como los demás procedimientos de auditoría que consideramos necesarios en las circunstancias. Por lo tanto, existe una seguridad razonable de que los estados financieros que se acompañan están libres de errores significativos.

Toda vez que nuestros servicios como auditores fueron contratados con posterioridad al cierre de los ejercicios 2004 y 2005, no estuvimos presentes para observar la toma física de los inventarios que ameritaban tal procedimiento al 31 de diciembre de los respectivos años; no obstante hemos logrado satisfacernos respecto a dichos inventarios, mediante la aplicación de procedimientos alternativos de auditoría.

En nuestra opinión, los estados financieros que se adjuntan, presentan razonablemente la situación financiera de **INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.** al 31 de Diciembre del 2005, el resultado de sus operaciones y los estados de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, aplicados sobre bases consistentes con las del periodo anterior.

Sacoto & Asociados C. Ltda.

Ing. Paul Sacoto García
Socio - Gerente General

Registrado
en el
Registro
General

MSI Sacoto & Asociados
Bolívar 16-78 y Miguel Heredia
Cuenca, Ecuador

Tel 593 7 284 2835
Fax 593 7 283 5415
Web www.sacoto.ec
Email info@sacoto.ec

Sacoto & Asociados C. Ltda. es miembro de MSI, una red global de firmas profesionales independientes

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.



Notaría Quinta
CUENCA - ECUADOR

BALANCE GENERAL

Diciembre 31, 2005
(en US dólares)

	Notas	
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes	3	100,425.11
Documentos y cuentas por cobrar, neto.	4	1,473,386.97
Inventarios	5	16,616.96
		<hr/>
		1,590,429.04
Propiedad, planta y equipo		
Costo, neto.	6	311,772.90
Cargos diferidos, neto		
	7	5,611.32
		<hr/>
Total activo		1,907,813.26
<hr/>		
PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar operacionales	8	1,740,706.14
Cuentas por pagar financieras	9	121,759.50
		<hr/>
		1,862,465.64
Patrimonio		
Capital social	10	7,315.00
Aporte para futuras capitalizaciones		36,768.71
Resultados de ejercicios anteriores		(1,290.85)
Resultado del ejercicio después de participaciones e impuesto a la renta		2,554.76
		<hr/>
		45,347.62
		<hr/>
Total pasivo y patrimonio		1,907,813.26

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Año terminado en Diciembre 31, 2005
(en US dólares)



	Notas	
Ventas netas		71,697.61
Costo de ventas		<u>(29,861.63)</u>
Utilidad bruta en ventas		41,835.98
Gastos operacionales		
Gastos de ventas	11	(21,463.87)
Gastos administrativos y generales	12	<u>(31,497.90)</u>
Utilidad operacional		(11,125.79)
Otros ingresos y gastos		
Ingresos no operacionales	13	18,082.34
Gastos no operacionales	14	<u>(4,401.79)</u>
Resultado antes de participaciones e impuesto a la renta		<u>2,554.76</u>

Handwritten signature or initials.

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
 Año terminado en Diciembre 31, 2005
 (en US dólares)

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Accionistas
Saldos a Diciembre 31, 2004	7,315.00	136,076.72		(1,290.85)	142,100.87
Transferencia de saldos			(1,290.85)	1,290.85	
Reversión de aporte (a)		(99,308.01)			(99,308.01)
Resultado del ejercicio				2,554.76	2,554.76
Saldos a Diciembre 31, 2005	7,315.00	36,768.71	(1,290.85)	2,554.76	45,347.62

a) Corrección autorizada por el Directorio de INSERLAMERCED C.A. el 14 de octubre de 2005.



INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado en Diciembre 31, 2005
(en US dólares)



Notaría Quinta
CUENCA - ECUADOR

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes		936,918.16	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		<u>(1,002,248.96)</u>	
Efectivo usado en las operaciones			(65,330.80)
Impuestos anticipados	(572.84)		
Intereses pagados, neto de intereses ganados	<u>10,146.63</u>		<u>9,573.79</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación			(55,757.01)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Efectivo proveniente de:			
Ingresos no operacionales	6,348.43		
Venta de activos fijos	<u>3,125.00</u>		<u>9,473.43</u>
Efectivo usado en:			
Compra de activos fijos	3,994.28		
Gastos no operacionales	<u>258.29</u>		<u>(4,252.57)</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión			5,220.86

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Efectivo proveniente de:			
Préstamos a corto plazo		100,000.00	
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento			<u>100,000.00</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes			49,463.85
Efectivo y equivalentes a Diciembre 31 de 2004			<u>50,961.26</u>
Efectivo y equivalentes a Diciembre 31 de 2005			<u>100,425.11</u>

[Handwritten signature]

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSERLAMERCED C.A.



Notaría Quinta
CUENCA - ECUADOR

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON
EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES

Año terminado en Diciembre 31, 2005
(en US dólares)

Resultado del ejercicio			2,554.76
Ajustes por:			
Gasto por depreciaciones	4,101.45		
Gasto por amortizaciones	1,627.84		
Pérdida en venta de activos fijos	2,630.51		
Gastos no operacionales	271.28	8,631.08	
Ajustes por:			
Ingresos no operacionales		(6,435.71)	2,195.37
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación			4,750.13
Variaciones en los componentes del capital de trabajo:			
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes		865,220.55	
(Aumento) disminución de impuestos anticipados		1,363.42	
(Aumento) disminución de inventarios		181,975.08	
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores y empleados		(1,109,066.19)	(60,507.14)
Efectivo proveniente de las operaciones			<u>(55,757.01)</u>

[Handwritten signature]

**INMOBILIARIA Y SERVICIOS
INSERLAMERCED C.A.**



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Diciembre 31, 2005

1. Identificación de la compañía:

Inmobiliaria y Servicios INSERLAMERCED C.A., fue constituida mediante escritura pública el 14 de Julio de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de Agosto del mismo año, su actividad principal es la compra y venta de terrenos urbanos o rurales, ejecución de programas de lotización y urbanización, construcción y venta de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles propios de terceras personas naturales o jurídicas. El manejo por cuenta propia o de terceros de programas de salud, la instalación y explotación de establecimientos asistenciales, sanatorios, clínicas médicas, quirúrgicas, odontológicas incluyendo todas las actividades y servicios, ya sea en forma directa o indirecta, incluyendo el campo de la farmacología, la importación de instrumental y equipo médico.

2. Principales prácticas contables:

Inventarios

Son valuados al costo promedio.

Propiedades y equipos

Se registran al costo, menos la depreciación acumulada correspondiente. La depreciación es calculada por el método de línea recta durante la vida útil del activo, a tasas que se consideran adecuadas.

3. Efectivo y equivalentes:

Comprende a Diciembre 31 de 2005 lo siguiente:

	(en US dólares)
Caja	100,00
Bancos	99.993,01
Inversiones temporales	332,10
Total	100.425,11

4. Documentos y cuentas por cobrar:

Los documentos y cuentas por cobrar a Diciembre 31 de 2005, fueron los siguientes:

	(en US dólares)
Clientes	4.980,73
Anticipo a proveedores	240.835,27
Pagos anticipados:	
Urbanización Santa Sofía	776.489,98
Urbanización Santa Ana	249.780,00
Urbanización El Cebollar	195.486,63
Varios	310,00
Impuestos anticipados	3.384,44
Cuentas por cobrar	2.109,62
Total	1.473.386,97

5. Inventarios:

Este rubro, al 31 de diciembre de 2005, comprende Items de Farmacia.

	(en US dólares)
Farmacia	9.321,96
Lotización Santa Sofía	210,00
Lotización Santa Ana	3.510,00
Lotización San Pedro	3.575,00
Total	16.616,96

6. Propiedades y equipos:

A Diciembre 31 de 2005, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	Costo	Tasa Deprec.
	(US dólares)	
Terrenos	64.433,00	-
Edificios	218.267,00	
Equipo médico y de laboratorio	17.846,79	20%
Instrumental médico	2.521,75	10%
Muebles y enseres	12.902,41	10%
Equipos de computación	2.155,13	33%
Equipo de oficina	167,60	10%
	318.293,68	
Depreciación acumulada	(6.520,78)	
Total	311.772,90	

7. Cargos diferidos:

A Diciembre 31 de 2005, lo constituyen:

	(en US dólares)
Gastos de organización y constitución	6.874,38
Software de contabilidad	758,82
	7.633,20
Amortización acumulada	(2.021,88)
Total	5.611,32

8. Cuentas por pagar operacionales:

A Diciembre 31 de 2005, este rubro lo integraban:

	(en US dólares)
Proveedores nacionales	5.277,46
Anticipo de clientes:	
Urbanización Santa Sofía	533.341,59
Urbanización Santa Ana	420.890,00
Urbanización San Pedro	192.300,00
Varios	39,18
Cooperativa de Ahorro y Crédito "La Merced"	581.908,17
Retenciones al personal	210,49
Impuestos por pagar	4.769,65
Cuentas por pagar al personal	323,73
Provisiones para cargas sociales	1.645,87
Total	1.740.706,14

9. Cuentas por pagar financieras:

Este rubro, al 31 de diciembre de 2005 se conforma por:

	(en US dólares)
Ing. Wilmer Martínez *	100.000,00
Sr. Pablo Pozo	21.759,50
Total	121.759,50

* La operación fue realizada a la tasa de interés del 9,00% y a un plazo de 120 días.

10. Capital social:

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2005, está representado por 7.315 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

11. Gastos de ventas:

Por el período terminado en el año 2005, este rubro corresponde a:

	(en US dólares)
Gastos de personal	10.218,88
Mantenimiento y reparación de activos	207,83
Publicidad y propaganda	1.886,71
Materiales y útiles de oficina	338,74
Gastos de movilización	445,55
Insumos médicos	760,64
Servicio de guardiana en Urbanizaciones	755,75
Modelos y maquetas	739,20
Depreciaciones	3.365,13
Otros gastos de ventas	879,19
Total	21.463,87

12. Gastos administrativos y generales:

El acumulado por el ejercicio 2005, corresponde a los siguientes rubros:

	(en US dólares)
Gastos de personal	15.271,06
Servicios prestados	203,69
Servicios básicos	108,19
Mantenimiento y reparación de activos	806,86
Materiales y útiles de oficina	1.218,59
Impuestos y tasas	1.936,26
Arriendo de local	4.494,00
Agasajos, invitaciones y refrigerios	4.071,20
Depreciaciones	736,32
Amortizaciones	1.627,84
Otros gastos de administración	1.023,89
Total	31.497,90

13. Ingresos no operacionales:

Por el ejercicio 2005, corresponde a:

	(en US dólares)
Intereses ganados	11.646,63
Arriendo de locales	3.080,37
Venta de Instrumental médico	2.000,00
Otros ingresos no operacionales	1.355,34
Total	18.082,34

14. Gastos no operacionales:

Por el período terminado en el año 2005, este rubro corresponde a:

	(en US dólares)
Intereses	1.500,00
Pérdida en venta de activo fijo	2.630,51
Otros	271,28
Total	4.401,79

COPIA: Que la fotocopia que antecede en el presente para su audiencia.

Quito, a 16 de Noviembre de 2007

Francisco Carrasco Vintimilla
Notario Quinto del Cantón Cuenca