

CONSULTORA FINANCIERA
Cpa Econ. Efraín E. Orpeda Jiménez
Secretario - Contable - Tributario
Reg. Mac. de Contadores 2203
Auditor Externo SC RNAE 138
Auditor Externo "CAE"

INIMPORELI CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006

Contenido:

Informe de Auditor Independiente
Balance General
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de efectivo

Abreviaturas usadas:

US\$ dólar

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

*A la Junta General de Socios de la Compañía
INIMPORELI CIA. LTDA.*

- A. He auditado el balance general adjunto de la Compañía **Inimpoireli Cia. Ltda.** al 31 de diciembre de 2006, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en una auditoría.*
- B. La auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y efectuada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría realizada establece bases razonables para emitir una opinión.*
- C. Al 31 de diciembre de 2006, los "Gastos no Deducibles" generados durante el periodo contable en la cantidad de \$ 4,125.81 no fueron durante considerados por la compañía para obtener la base cuantitativa razonable y establecer la participación de trabajadores; sin embargo, los considera para determinar el impuesto a la renta, reserva legal y utilidad neta del ejercicio fiscal.*
- D. En mi opinión, excepto por el comentario señalado en el párrafo C, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía **QICSA S.A. (QUEZADA INTERNATIONAL CORPORATION)**, al 31 de diciembre de 2006, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.*

*Cpa. Eco. Efrain E. Cepeda Jiménez
SC RNAE 138 Auditor Externo
Reg. Nac. de Contadores 2203
Quayaquil, Junio 13 de 2007.*



INIMPORELI CIA.LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006

ACTIVO			
Corriente			
Caja-Bancos	2	\$	54.774,89
Cuentas por Cobrar	3		56.947,37
Provisión cuentas incobrables			-441,08
Credito Tributario	4		15.825,47
Otras Cuentas por Cobrar	5		300,00
Préstamos Anticipos empleados	6		12.000,00
Impuestos Anticipados	7		7.044,47
Total Activo Corriente		\$	<u>146.451,12</u>
Fijo			
Terrenos	8	\$	3.539.710,18
Edificios			2.863.387,17
Instalaciones			5.017,72
Equipos de Oficina			2.879,47
Total Activo Fijo		\$	<u>6.410.994,54</u>
Depreciación Acumulada			-229.356,68
Total Activo Fijo Neto		\$	<u>6.187.637,86</u>
 Total Activo		 \$	 <u>6.334.088,98</u>

Ver notas a los estados financieros.



INIMFOREL CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006

PASIVO		
CORRIENTE		
<i>Proveedores Fiscales</i>	9	\$ 1.335.630,57
<i>Documentos por Pagar</i>	10	1.029.296,80
<i>Obligaciones Tributarias</i>	11	35.787,05
<i>Obligaciones IESS</i>	12	462,25
<i>Provisión Beneficios por Pagar</i>	13	36.929,41
<i>Otras Provisiones</i>	14	33.009,41
<i>Reservaciones Ctas. Relacionadas</i>	15	2.764.115,29
Total Pasivo Corriente		\$ 6.056.135,78
Diferido		
<i>Garantías Recibidas</i>	16	\$ 356,48
Total Pasivo Diferido		\$ 356,48
Total Pasivo		\$ 6.056.492,26
Patrimonio		
<i>Capital Suscrito</i>	17	\$ 900,00
<i>Reserva Legal</i>		12.677,55
<i>Reserva por Flex del Patrimonio</i>		14.154,19
<i>Abortos para Futuras Capitalizaciones</i>		135.591,92
<i>Utilidad Acumulada</i>		285,11
<i>Utilidad del Año 2005</i>		39.041,27
<i>Utilidad del Ejercicio 2006</i>	18	55.050,68
Total Patrimonio		\$ 277.596,72
Total Pasivo Patrimonio		\$ 6.334.088,98

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006

Ventas 12%	\$ 172.492,69
Ventas 0%	11.076,43
Reembolsos	4.737,60
Utilidad Bruta	\$ 188.306,72
Gastos Operacionales	
Gastos de Venta	\$ 13.131,29
Gastos de Administración	272.796,63
Depreciación	95.306,47
Total Gastos Operacionales	\$ 381.234,98
Gastos Financieros	\$ 213.997,74
Ingresos No Operacionales	606.606,05
Utilidad del Ejercicio	199.690,05
Amortización de Pérdidas	37.915,82
15% Participación de trabajadores	29.953,51
25% Impuesto a la Renta	33.988,63
10% Reserva Legal	9.783,41
Utilidad Líquida	\$ 88.050,68

Ver notas a los estados financieros



4

INIMPORELI CIA LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

	CAPITAL SUSCRITO	APORTE FUTURA CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA CAPITAL	UTILIDAD ACUMULADA	UTILIDAD 2005	PERDIDA AÑO 2004	UTILIDAD	TOTAL
Enero 1/2006	800,00	135.581,92	2.894,14	14.154,19	285,11		-37.915,82	28.941,41	144.740,95
Utilidades Acum.						28.941,41		-28.941,41	0,00
Reserva Legal						-2.894,14		199.690,05	-2.894,14
Utilidad Ejecutiva							37.915,82	-37.915,82	0,00
Amortiz. Pérdida								-29.953,51	-29.953,51
2004								-33.986,63	-33.986,63
Partido de Utilidad								-9.783,41	0,00
Impcto a la Renta								99.050,65	277.596,72
Reserva Legal									
2006									
Dec. 31/2006	800,00	135.581,92	2.894,14	14.154,19	285,11	26.047,27		99.050,65	277.596,72

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA.LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006

ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:	
Efectivo recibido Clientes	-\$ 374.365,58
Efectivo pagado a proveedores y empleados, neto	-4.025.309,91
Intereses y Comisiones pagadas	-160.146,88
Préstamos a Accionistas y Cias Relacionadas	357.575,37
Impuesto a la Renta	-37.159,53
Efectivo neto Prove. De Actividades de Operación	<u>-\$ 4.239.406,53</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Asquisición de Vehículos, Muebles y otros Activos Fijos	\$ 1.496.498,27
Efectivo neto Prove. De Actividades de Inversión	<u>\$ 1.496.498,27</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Préstamos recibidos de Cias Relacionadas y Accionistas	\$ 2.764.115,29
Efectivo neto Prove. de Actividades de Inversión	<u>\$ 2.764.115,29</u>
Caja y equivalentes de Caja	
Incremento neto de Efectivo durante el año	21.207,03
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	33.567,86
Efectivo y equivalentes de efectivo fin de año	<u>\$ 54.774,89</u>

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006

1. Políticas Contables más Significativas

La compañía Importaciones, Representaciones del Litoral C. Ltda., fue constituida en el Cantón Azuay en el 30 de Junio de 1983. Insrita en el Registro Mercantil el 17 de Agosto del mismo año. Su objeto social es dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles.

Mediante Escritura Pública celebrada por el Notario Segundo del Cantón Machala Doctor José Javier Cabrera Román, el 13 de Octubre de 1994, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, aumenta el Capital Social en la cantidad de \$ 2.000.000,00.

Mediante Escritura Pública autorizada por el Notario Cuarto, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Machala, Abogado Roberto Fombr Molina, el 20 de Septiembre de 1996, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 3 de Febrero de 1997, cambia la denominación social "Importaciones y Representaciones del Litoral Importan C. Ltda., por la de Inmobiliaria, Importaciones y Representaciones del Litoral Inmopolit C. Ltda, y reforma su objeto social, agregando la actividad de Inmobiliaria en la administración, construcción y compraventa de inmuebles.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios celebrada el 3 de Agosto del año 2000, resolvió realizar la conversión del capital social de \$ 2.000.000,00 a ochenta US\$ dotados divididos en 2.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de US\$ 0,04 cada una. Además, la misma Junta, resolvió aumentar el capital suscrito de la compañía en la suma de US\$ 720.000 dividido en 18.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de US\$ 0,04 cada una.

Prácticas Contables

La Compañía ha utilizado en sus registros contables la unidad monetaria el dólar US\$ estadounidense de acuerdo a las normas contables que se aplican en el Ecuador, las cuales son aplicadas en la elaboración de los estados financieros.

La tasa de depreciación estimada para los activos fijos es:

Activo Fijo	Tasa
Instalaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Máquinas y Equipos	10%
Equipos de Computación	35%
Vehículos	20%

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006

2. Caja y Bancos **\$ 54,774.89**

Saldo conciliado establecido por la Compañía al 31 de diciembre de 2006.

3. Cuentas por Cobrar Clientes	2006	2005	Variación
	\$ 56,947.37	\$ 102,849.08	\$ 45,901.71

Representa el saldo de los créditos otorgados a sus clientes en la venta y alquiler de bienes inmuebles sin devengar intereses anuales.

4. Crédito Tributario	2006	2005	Variación
	\$15,825.47	\$ 14,884.85	\$ 940.62

Registra el importe del Impuesto al Valor Agregado pagado por la compañía, a los proveedores, generado por las transacciones de bienes y servicios realizadas.

5. Otras Cuentas por Cobrar	2006	2005	Variación
	\$ 300.00	\$ 23,004.65	\$ 22,704.65

Conabiliza el saldo de los préstamos otorgados a terceros a corto plazo, sin devengar intereses anuales.

6. Préstamos-Anticipos Empleados **\$ 12,000.00**

Importe establecido por la compañía generado por los préstamos y anticipos a sus empleados, sin intereses anuales.

7. Impuestos Anticipados **\$ 7,044.47**

Saldo del las Retenciones en la Fuente de 1% y 5% generado en la comercialización de mercancías.

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006

8. Activo Fijo	2006	2005	Variaciones
Terrenos	3,539,710.18	5,036,747.74	(1,497,037.56)
Edificios	2,863,387.17	1,624,963.17	1,238,424.00
Construcción e Instalación	5,017.72	5,017.72	0.00
Equipos de Oficina	2,879.47	2,340.18	539.29
Total Activo	\$ 6,410,994.54	\$ 6,669,068.81	\$ 258,074.27
Depreciación Acumulada	(223,356.68)	(128,050.21)	95,306.47
Total Activo Fijo Neto	\$ 6,187,637.86	\$ 6,541,018.60	\$ 353,380.74

Los desembolsos monetarios para atender las reparaciones y mantenimiento se contabilizan en gastos, mientras que las mejoras se capitalizan. El costo histórico ajustado se depreciado bajo el método de línea recta, atendiendo la vida útil estimada de los activos fijos

9. Proveedores Nacionales	2006	2005	Variaciones
	\$1,335,635.57	\$ 3,773,087.17	\$ 2,437,451.60

El saldo de la variación de \$ 2,437,451.60 corresponde a la cantidad de \$28,068.05 generado por servicios y suministros adquiridos pendientes de liquidación, sin intereses anuales. El importe de \$ 2,409,383.55 tiene relación con la adquisición de terrenos y edificios, según consta en las respectivas escrituras públicas.

10. Documentos por Pagar

FIDEICOMISO MERANTIL BANCO DEL PACIFICO

Fecha de Concesión	Fecha de vencimiento	Plazo	Tasa	Detalle	Valor	Provisión de Intereses 31/12/06
--------------------	----------------------	-------	------	---------	-------	---------------------------------

30/03/06	06/02/2016	3600	6.5%	Núm.Inv.1696	618,346.80	30,909.10
----------	------------	------	------	--------------	------------	-----------

FIDEICOMISO MERCANTIL GLOBAL DE ADMINISTRACION BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Fecha de Concesión	Fecha de vencimiento	Plazo	Tasa	Detalle	Valor	Provisión de Intereses 31/12/06
--------------------	----------------------	-------	------	---------	-------	---------------------------------

21/09/06	04/07/2021	5400	6.77%	NÚMINV.1160	1,210,950.00	23,000.31
----------	------------	------	-------	-------------	--------------	-----------

Registra los saldos de los préstamos otorgados a la compañía por el Banco del Pacífico y Banco Central del Ecuador, a través de los respectivos fideicomisos mercantiles.

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006

11. Obligaciones Tributarias	2006	2005	Variaciones
Impuesto Renta	\$ 34,317.45	\$ 287.09	\$ 34,030.36
Impuesto Valor Agregado	1,469.60	269.64	1,199.96
	\$ 35,787.05	\$ 556.73	\$ 35,230.32

Contabiliza el saldo de los impuestos tributarios pendientes de consignar al Ministerio de Economía y Finanzas.

12. Obligaciones con el IESS	2006	2005	Variaciones
Aportes	\$ 462.25	\$ 210.38	\$ 251.87
Préstamos Quirografarios	0.00	37.46	(37.46)
	\$ 462.25	\$ 247.84	\$ 214.41

Saldo establecido pendiente de consignar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

13 Provisión de Beneficios por Pagar	2006	2005	Variaciones
Nómina por Pagar	41.40	0.00	41.40
Décimo Tercer Sueldo	16.67	0.00	16.67
Décimo Cuarto Sueldo	99.17	0.00	99.17
Vacaciones	58.33	0.00	58.33
Participación de Empleados 15%	36,713.84	6,760.33	29,953.51
	\$ 36,929.41	\$ 6,760.33	\$ 30,169.08

El importe de \$ 29,953.51, corresponde distribuir a los trabajadores por el periodo fiscal terminado al 31 de diciembre de 2006, sin considerar los "Gastos no Deducibles" correspondiente al periodo fiscal examinado.

14. Otras Provisiones	\$ 53,909.41
------------------------------	---------------------

Fideicomiso Mercantil Banco del Pacífico concedido a la compañía el 30 de marzo de 2006, vencimiento el 6 de febrero de 2016, plazo 3.600 días, tasa de interés 6.5% NUM INV1696 por \$ 618,346.80, provisionado \$ 30,909.10; Fideicomiso Mercantil Global de Administración Banco Central del Ecuador, otorgado a la compañía el 21 de septiembre de 2006, vencimiento 6 de abril de 2021, plazo 5.400 días, tasa de interés 6.77% NUM. INV1160 por \$ 1,210,950.00, provisionado \$ 23,000.31.

Ver notas a los estados financieros



INIMPORELI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIERO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006

15. Préstamos de Compañías Relacionadas	2006	2005	Variaciones
Importadora Quezada	100,075.79	61,285.21	38,790.58
Cicsa S.A.	2,543,978.62	2,059,261.52	484,717.10
Tekero	2,889.04	121,089.24	118,200.20
Norimport Cia. Ltda.	66,334.73	25,428.88	40,905.85
Autofron Cia Ltda.	50,837.11	67,740.00	16,902.89
	\$ 2,764,115.29	\$ 2,334,804.85	\$ 429,310.44

Contabiliza los préstamos otorgados a la compañía para la adquisición de inmuebles en diferentes subastas públicas, celebradas en instituciones financieras de la ciudad de Guayaquil. Estos préstamos no devengan intereses anuales.

16. Crédito Diferido **\$ 356.48**

Registra la garantía en numerario entregada por el Abogado M. Minuche por el arriendo de la oficina No. 506 ubicada en el Edificio "Quezada" ubicado en la ciudad de Machala. Provincia de El Oro.

17. Capital Suscrito **\$ 300.00**

Integrado por 20.000 participaciones indivisibles de \$ 0.04 cada una, liberadas al 31 de diciembre de 2006.

18. Al 31 de diciembre de 2006, la compañía revela la utilidad neta de \$ 88,050.68 sin considerar los gastos no deducibles generados durante el desarrollo de su actividad económica para la cual fue constituida legalmente.

19. Ganancia

a) Reserva Legal: De conformidad con la legislación societaria vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de sus ganancias líquidas anual a la Reserva Legal, hasta completar por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta Reserva no puede ser distribuida a los socios excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital societario de la misma.

20. La Compañía no registra activos y/o pasivos contingentes y cuentas de orden al 31 de diciembre de 2006.

Ver notas a los estados financieros

INIMPORELI CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIERO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006



21. De acuerdo a la Resolución Societaria # 04.Q.U.001, publicada en el Registro Oficial 289 el 10 de marzo de 2004, y conforme la Escritura Pública de constitución de la compañía, su objeto social es dedicarse a la compra y venta de bienes inmuebles, en tal virtud sus estados financieros no revelan tener propiedad intelectual ni derecho de autor al 31 de diciembre de 2006.
22. La Compañía al 31 de diciembre de 2006, tiene abiertos los libros contables correspondientes por los ejercicios fiscales de 2004, 2005 incluso, 2006, con la finalidad de ser revisados por las autoridades tributarias del Ministerio de Economía y Finanzas.
- 23. Hechos Subsecuentes**
Hasta el 31 de diciembre de 2006 y la fecha de presentación de estos estados financieros (Junio 13 de 2007), en adición a las notas explicativas, la compañía no consideró el importe de los "Gastos no Deducibles", a efecto de obtener la base cuantitativa razonable, previo el cálculo de la participación de los trabajadores.

Ver notas a los estados financieros.