



## INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

---

Guayaquil, 12 de enero del 2007

Economista

**Jacinto Mendoza Rodríguez**

Intendente de Control e Intervención

Superintendencia de Compañías

Oficina Guayaquil

Guayaquil.-

De nuestras consideraciones:

Adjunto a la presente estamos remitiendo 1 ejemplar del Informe de Auditoria Externa por el año terminado al 31 de Diciembre del 2005, de mi representada la compañía Inmobiliaria Salipaci S.A., realizado por el Ing. Manuel Villamarin Zavala con Registro SCRNAE-2 No. 298

Sin otro particular,

Atentamente,

Ing. Felipe Pezo Zúñiga  
Gerente General  
Inmobiliaria Salipaci S.A.



**Exp. No. 44224**

**Ing. Com.CPA. Manuel Villamarin Zavala**  
**Auditor Independiente**

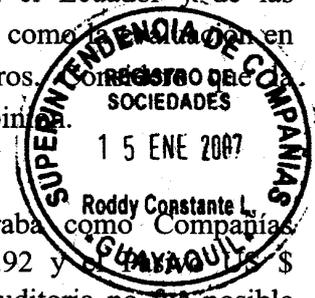
**INMOBILIARIA SALIPACI S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**  
**POR EL AÑO TERMINADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

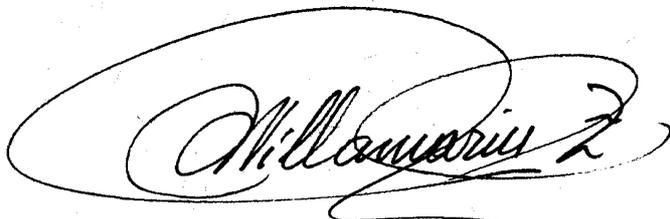
A los Socios de  
**INMOBILIARIA SALIPACI S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** al 31 de Diciembre de 2005 y los estados conexos de Resultados, flujos de efectivo y Evolución del Patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoría.
2. Excepto, lo señalado en el siguiente párrafo nuestra Auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como en conjunto de la presentación de los estados financieros. La auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.
3. Al 31 de Diciembre del 2005, la compañía registraba como Compañías Relacionadas - Activo la suma de US \$ 256.803.92 y pasivos de \$ 191.108.38 montos que a la fecha de efectuar esta auditoría no fue posible determinar las transacciones realizadas de acuerdo a procedimientos de auditoría de las Normas Ecuatoriana de Auditoría NEA-6 y NEA-18 ( **NOTA B-G** )



4. En mi opinión, Excepto lo indicado en el párrafo Tres y balance general mencionado en el Primer Párrafo presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.** al 31 de diciembre de 2005 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador. Para efectos de esta auditoria la contratación de nuestros servicios se dio lugar el 20 de Octubre del 2006.

Relacionado con el aspecto tributario y de acuerdo con la Resolución # NAC-DGER 2006-0469 de Junio 20 del 2006, circular NAC-DGEC 2006-0003 de Junio 14 del 2006 publicado en Registro Oficial # 291 Año II. El informe sobre el cumplimiento de Obligaciones tributarias será presentado por separado conjuntamente con los anexos auditados exigidos por el SRI que serán preparados por la compañía **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.**, consecuentemente la provisión de Impuesto a la Renta presentados en los Estados financieros adjuntos y otras obligaciones tributarias podrían tener modificaciones como resultados de la conciliación tributaria.



**ING. MANUEL VILLAMARIN Z.**  
**Auditor Externo**  
**SRNAE - 2 No. 298**



**Guayaquil, Diciembre 28 del 2006**

**INMOBILIARIA SALIPACI S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE**

CAJA-BANCO		314.86
CUENTAS POR COBRAR	A	523.571.67
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	B	256.803.92
BIENES DISPONIBLES	C	<u>522.322.27</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.303.012.72</b>

**ACTIVOS NO CORRIENTE**

ACTIVO FIJO		1.032.15
OTROS- ACTIVOS		<u>529.71</u>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.561.86</b>
<b>TOTAL GENERAL DEL ACTIVO</b>		<b>US \$ 1.304.574.58</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVO CORRIENTE**

OBLIGACIONES BANCARIAS	D	9.341.64
CUENTAS POR PAGAR	E	29.594.26
IMPUESTOS POR PAGAR	F	<u>6.783.30</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTES</b>		<b>45.719.20</b>

**PASIVO LARGO PLAZO**

OBLIGACIÓN BANCARIA	D	18.432.53
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	G	191.108.38
ANTICIPO POR CONSTRUC.EN PROCESO	H	161.001.85
DOCUMENTOS POR PAGAR	I	<u>97.208.22</u>
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>467.750.98</b>

**PATRIMONIO DE ACCIONISTAS** J

<b>CAPITAL SOCIAL</b> ( 1.356.566. ACCIONES DE \$ 0.04)		54.262.64
APORTE DE CAPITAL		417.380.75
RESERVAS		11.738.58
RESERVA CAPITAL		299.478.40
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>8.244.03</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>791.104.40</b>
<b>TOTAL PASIVO PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>		<b>US \$ 1.304.574.58</b>

**INMOBILIARIA SALIPACI S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	<b><u>EXPRESADO</u></b>	<b><u>%</u></b>
	<b><u>EN DOLARES</u></b>	
<b><u>INGRESOS</u></b>		
Ventas de Terrenos	194327.67	
Otros	<u>38.633.61</u>	
	232.961.28	100
<b><u>COSTO DE VENTAS</u></b>	<b><u>&lt; 139.703.94 &gt;</u></b>	<b><u>&lt; 59.96 &gt;</u></b>
<b><u>UTILIDAD BRUTA</u></b>	<b>93.257.34</b>	<b>40.04</b>
<b><u>EGRESOS</u></b>		
Gastos Administrativos	< 65.007.21 >	
Gastos Financieros	<u>&lt; 16.218.29 &gt;</u>	<u>&lt; 81.225.50 &gt;</u>
<b>Utilidad Antes de Partic.e Impuesto</b>	12.031.84	
(-) Participación . Trabajadores	< 1.804.78 >	
(-) Provisión Impuesto a la Renta	<u>&lt; 1.983.03 &gt;</u>	<u>&lt; 3.787.81 &gt;</u>
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>8.244.03</b>	<b><u>3.54</u></b>

**INMOBILIARIA SALIPACI S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**( Expresado en Dólares )**

**AUMENTO ( DISMINUCIÓN ) DEL EFECTIVO**

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de actividad **315.06**

**EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Al final del año **314.86**

INMOBILIARIA SALIPACI S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(EXPRESADO EN DOLARES)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>APORTE CAPITAL</u>	<u>RESERVAS.</u>	<u>RESERVA CAPITAL</u>	<u>RESULTADO EJERCICIO</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-2004	54.262.64	418.435.20	11.304.27	314.228.20	434.31	798.664.62
RESERVAS			434.31	<14.749.80>		<14.315.49>
TRASFERENCIAS		<1.054.45>				< 1.054.45>
RESULTADOS					7.809.72	7.809.72
SALDO AL 31-12-2005	54.262.64	417.380.75	11.738.58	299.478.40	8.244.03	791.104.40

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

#### **RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:**

**INMOBILIARIA SALIPACI S.A.-** La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 20 de Mayo de 1986, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 01 de Julio de 1986, con el numero 8.129 del repertorio con un capital de S/. 12.912.000 (US\$ 516.48) dividido en Doce mil novecientos doce acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una (US \$ 0.04), A la fecha la compañía cuenta con un capital autorizado de US \$ 54.262.64; dividido en 1.356.566. acciones de US \$ 0.04 cada una, aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución # 04-G-DIC-0006075 de Octubre 29 del 2004; la compañía tiene por objeto principal dedicarse a la adquisición enajenación y administración de Bienes Raíces y en especial a la urbanización, enajenación, de Bienes inmuebles, y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

#### **AUMENTO CAPITAL POR ABSORCIÓN.-**

El 23 DE Diciembre Del 2002 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución # 02-G-Dicb-0009729 aprobó la disolución Anticipada de las Compañías ECONANSA-Empresa Constructora Andina S.A., URBANIZADORA LA HERRADURA S.A. (U.L.H.S.A.); y URBANIZADORA CENTRAL C.A. URCECA; sobre la cual se dio la fusión por absorción que hace INMOBILIARIA SALIPACI S.A., dando lugar al aumento de Capital Suscrito de la compañía a US \$ 33.640.00 dividido en 841.000 acciones de US \$ 0.04 cada una con lo que el capital de INMOBILIARIA SALIPACI S.A. asciende a la suma de US \$ 34.156.48; posteriormente el 05 de Marzo del 2003 se inscribió la escritura publica en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, bajo el numero 7.796 del repertorio.

Posteriormente mediante Resolución 02-G-Dic-0009730 la Superintendencia de Compañías aprobó el cambio de domicilio de la compañía INMOBILIARIA SALIPACI S.A., de la ciudad de Guayaquil a la de Salinas.

**PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS :-** La compañía mantiene sus registros contables en (US \$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, y normas o practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador entidad encargada de su control y vigilancia los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

### **PROPIEDADES Y EQUIPOS.-**

Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición efectuadas de acuerdo a disposiciones legales en este periodo no se han presentado cambios significativos que incidan en su presentación.

La depreciación de la propiedad y equipo se la venido calculando utilizando el método de línea recta de acuerdo a la vida útil estimada de los activos

### **COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-**

Las transacciones que se realizan entre compañías relacionadas no tienen fecha específica de vencimiento ni generan ningún tipo de interés y aunque no media un contrato escrito, las cuentas con que se manejan no serán exigibles sino en la medida que lo permitan las disponibilidades de cada compañía. La clasificación de las cuentas de los accionistas y compañías relacionadas entre corriente y Largo Plazo corresponde a la estimación del flujo de la compañía.

### **RENTABILIDAD.-**

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía en el ejercicio 2005 presento un resultado favorable como Utilidad del Ejercicio de 8.244.03 ; sus Gastos Administrativos y Financieros alcanzaron el 27.90 % y el 6.96 % en relación de sus Ingresos , lo que hace entrever que la empresa durante este periodo ha podido cubrir sus obligaciones.

### **JUBILACIÓN PATRONAL**

La compañía a la fecha no registra ni mantiene la necesidad de establecer el código actuarial por este concepto.

### **PROVISIONES.-**

Por su actividad la compañía no ha considerado necesario realizar provisiones por cuentas incobrables por cuanto los bienes entregados en venta se encuentran respaldados con la Promesa de Venta y el bien inmueble respectivo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

A) **CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de Diciembre de 2005 este rubro se presenta de la siguiente manera :

	<b><u>Expresado en Dólares</u></b>
EDIFITEL	400.000.00
OCEAN CLUB	35.053.83
ECOCASA-CASAS ECONOMICAS	19.042.21
FIDEICOMISO LOS ANGELES	26.094.80
VARIOS	<u>43.380.83</u>
	<b>US \$ 523.571.67</b>

B) **COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Al 31 de Diciembre de 2005, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	<b><u>Expresado en Dolares</u></b>
MAVISA	105.875.31
GALATAXI	110.982.73
SERCOMGRAF	20.777.17
PROPREDIOS	16.200.00
C.O.A.	<u>2.968.71</u>
	<b>US \$ 256.803.92</b>

**C) BIENES DISPONIBLES**

Al 31 de Diciembre de 2005, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	<b>Expresado en Dolares</b>
TERRENOS ( URCECA )	24.733.73
TERRENOS ( ECONANSA )	192.286.72
TERRENOS ( SALIPACI )	70.183.68
OBRAS EN PROCESO	145.619.22
COSTO SAN RAFAEL- I - II	<u>89.498.92</u>
	<b>522.322.27</b>

Terrenos ubicados en el Cantón Salinas de propiedad de la compañía INMOBILIARIA SALIPACI S.A. sobre los cuales existen solares ubicados en el conjunto Residencial SAN RAFAEL en la Lotización Costa Azul en el sector denominado las GAVIOTAS.

**D) OBLIGACION BANCARIA.-**

Al 31 de Diciembre de 2005, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	<b>(1) CORTO PLAZO</b>	<b>(2) LARGO PLAZO</b>	<b>TOTAL</b>
BANCO DEL PACIFICO	1.454.00		1.454.00
BANCO DE PRÉSTAMO(*)	<u>7.887.64</u>	<u>18.432.53</u>	<u>26.320.17</u>
	9.341.64	18.432.53	<b>US \$ 27.774.17</b>

(\*) Entidad bancaria en poder de la A.G.D. ( Agencia Garantía de Depósitos)

Como resultado de la fusión Inmobiliaria SALIPACI S.A., asumió las obligaciones a CORTO Y LARGO PLAZO de las compañías ECONANSA-U.L.H.S.A., URCECA

**GARANTIAS.-**

BANCO DEL PACIFICO.- Hipoteca abierta anticresis y prohibición de enajenar a favor del Banco del PACIFICO que constituye la Compañía URBANIZADORA LA HERRADURA mediante escritura publica de la Notaria Décima Primera del Cantón Guayaquil de Septiembre 02 de 1996 sobre terrenos adquiridos por la compañía URBANIZADORA LA HERRADURA S.A.

BANCO DE PRESTAMOS.- Registra cancelación . De Hipoteca abierta a favor de la compañía ECONANSA que hace CONFIANZA SOC. FINANCIERA S.A. e Hipoteca abierta y prohibición de enajenar a favor de Banco de Prestamos mediante escritura publica de la Notaria Décima Primera del Cantón Guayaquil de Mayo 05 de 1997.

E) **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2005, este grupo presenta de la siguiente manera :

	<b>Expresado en Dólares</b>
JUAN SALCEDO FAGGIONI (*)	15.000.00
BENEFICIOS SOCIALES	9.097.17
PROVEEDORES	1.720.91
WILMER GOMEZ	3.776.18
	<b>US \$ 29.594.26</b>

( \* )

Saldo por Obligación a sola firma contraída el 02 de Febrero de 1999 por US \$ 15.000.00 a 6 meses plazo con una tasa del 1.5 % mensual y pagos de intereses mensuales

F) **IMPUESTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2005, las obligaciones por impuestos se presenta de la siguiente manera

**Expresado en Dólares**

PROVISION IMPTO A LA RENTA	1,983.03
JUNTA DE BENEFICENCIA	200.00
RETENCION I.V.A.	<u>4.600.27</u>
	<b>US \$ 6.783.30</b>

G) **COMPAÑÍAS RELACIONADAS- PASIVO**

Al 31 de Diciembre de 2005, las compañías relacionadas se presenta de la siguiente manera

**Expresado en Dólares**

PROPREDIOS	166.760.56
C.O.A.	21.109.19
MAVISA	2.780.26
GRUPO PEZO	<u>458.37</u>
	<b>US \$ 191.108.38</b>

H) **ANTICIPO POR CONTRUCCIONES EN PROCESO**

Al 31 de Diciembre de 2005, las reservaciones por propiedades entregadas a clientes se presenta de la siguiente manera

	<b>Expresado en Dolares</b>
RESERVACIONES KIMBERLAIN S.A.	13.764.00
JUAN BURAYE	6.603.09
RESERVACIONES NUÑEZ	1.831.06
RESERVACIONES BENAVIDES RICKY	5.534.14
CHAVEZ ARREAGA CASTRO	50.445.23
RESERVACIONES LARA	55.856.26
RESERVACIONES ZIMAIDA CASTRO S.	17.780.48
VARIAS.	<u>9.187.59</u>
	<b>US \$ 161.001.85</b>

I) **DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2005, las Obligaciones por este concepto se presenta de la siguiente manera

	<b>Expresado en Dólares</b>
BANCO DEL PACIFICO (ECONANSA)	33.953.87
BANCO DEL PACIFICO (U.L.H.S.A. )	<u>63.254.35</u>
	<b>US \$ 97.208.22</b>

J) **PATRIMONIO**

El capital social de INMOBILIARIA SALIPACI S.A. se presenta de la siguiente manera :

<b><u>ACCIONISTAS</u></b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>%</u></b>
PROPREDIOS S.A.	662.411.17	48.83
CARLOS LOPEZ ANDRADE	271.31	0.02
GRACIELA PESANTEZ DE DUARTE	31.743.64	2.34
DENIA ZUÑIGA DE PEZO	331.137.76	24.41
ABOG. DENIA PEZO ZUÑIGA	82.750.52	6.10
ING. FELIPE PEZO ZUÑIGA	82.750.52	6.10
DR. RAFAEL PEZO ZUÑIGA	82.750.52	6.10
ING. LUCIA PEZO ZUÑIGA	<u>82.750.52</u>	<u>6.10</u>
	<b>1.356.566</b>	<b>100</b>

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	<b><u>2005</u></b>
APORTE CAPITAL	417.380.75
RESERVAS	11.738.58
RESERVA DE CAPITAL	299.478.40
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>8.244.03</u>
	<b>736.841.76</b>

### **COSTO DE VENTAS.-**

El costo de ventas representa en este periodo el 59.96 % de sus resultados lo que constituye un alto porcentaje de sus gastos , seria importante que la administración en el futuro tome en consideración mediante análisis de sus costos una revisión de los mismos.

### **ASPECTOS GENERALES- TRIBUTARIOS**

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre de 2.005 ha cumplido con sus Obligaciones tributarias en la presentación de la Declaración del Impuesto a la Renta del I.V.A. Retenciones En la Fuente , encontrándose pendiente de cumplir el pago de Impuesto del 1.5 por mil sobre los Activos totales de 1998-1999- al 2003 inclusive de la cual la compañía ha celebrado un convenio de pago con un interés trimestral reajutable del 9.65 % sobre un total por cancelar de US \$ 9.507.57 con vencimiento Mayo 29 del 2005 de la misma que en el 2004 ha efectuado un abono de US \$ 5.033.59; sobre la cual ala fecha no se me ha informado de la situación actual por este concepto, por otra parte no registra obligaciones pendientes con el I.E.S.S..

Según informa la administración de la empresa, **a la fecha la compañía no ha sido sujeto de fiscalización por parte de la Dirección de Rentas.**

### **CONTRIBUCIONES SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

A la fecha la compañía se encuentra al día en el pago de sus contribuciones.