

audisupport

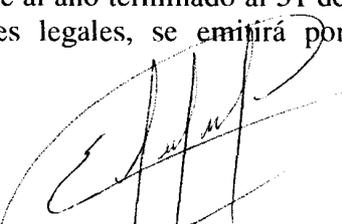
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
INMOBILIARIA INALDA S.A.

1. Hemos auditado los balances generales que se adjunta de **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, así como los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestra auditoría fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (N.E.A.). Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta 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 en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2007, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Febrero, 15 del 2008


AUDISUPPORT CIA. LTDA.
RNAE No. 503


Fredy Toledo E.
SOCIO
RNC- 170602

INMOBILIARIA INALDA S.A.**BALANCE GENERAL****(Expresado en US Dólares)**

	Diciembre 31,	
	2007	2006
Activos		
Activo corriente:		
Efectivo	28.580,51	18.374,56
Cuentas por Cobrar (Nota 3)	246.160,99	180.900,50
Total activo corriente	274.741,50	199.275,06
Propiedad Planta y Equipo (Nota 4)	1.050.699,17	1.052.680,51
Cargos Diferidos (Nota 5)	1.223.573,41	405.305,37
	2.274.272,58	1.457.985,88
	2.549.014,08	1.657.260,94
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivo corriente:		
Porción Corriente del Pasivo a Largo Plazo (Nota 8)	115.000,00	75.000,00
Obligaciones Financieras Corto Plazo	-	530.000,00
Intereses por Pagar	25.206,60	20.098,75
Cuentas por Pagar (Nota 6)	11.140,82	17.947,28
Obligaciones con los Trabajadores	1.139,80	-
Obligaciones Fiscales (Nota 7)	15.754,45	3.424,13
Total pasivo corriente	168.241,67	646.470,16
Pasivo no Corriente		
Obligaciones Financieras a Largo Plazo (Nota 8)	640.000,00	225.000,00
Pasivo Diferido (Nota 9)	1.698.832,16	743.850,53
Total Pasivos	2.507.073,83	1.615.320,69
Patrimonio de los Accionistas:		
Capital Social (Nota 10)	25.000,00	25.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	56,61	56,61
Reserva Legal	689,13	689,13
Reserva de Capital	25.007,17	25.007,17
Resultados Acumulados	(8.812,66)	(8.812,66)
Utilidades del Ejercicio	-	-
Total Patrimonio de los Accionistas:	41.940,25	41.940,25
	2.549.014,08	1.657.260,94

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INALDA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
(Expresado en US Dólares)

	Año Terminado en, Diciembre 31, 2007
Ventas	-
Gastos Operacionales	-
Utilidad Bruta en Ventas	-
Otros Ingresos	
Otros Ingresos no Operacionales	-
Total Otros Ingresos Neto	-
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	-
15% Participación Trabajadores	-
25% Impuesto a la Renta	-
UTILIDAD NETA	-

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, la Compañía no presenta estado de resultados en razón de que los registros se realizan de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15, en función del método de contrato terminado, debido a que el Proyecto el Porvenir se encuentra en la etapa de construcción en proceso de las obras de urbanización

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INALDA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
(Expresado en US Dólares)

	Año terminado en	
	Diciembre 31, 2007	Diciembre 31, 2006
Capital Social		
Saldo Inicial y Final	25.000,00	25.000,00
	<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>
Aportes Futuras Capitalizaciones		
Saldo Inicial y Final	56,61	56,61
Saldo Final	56,61	56,61
	<u>56,61</u>	<u>56,61</u>
Reserva Legal		
Saldo Inicial	689,13	498,51
Reserva Legal año 2005	-	190,62
Saldo Final	689,13	689,13
	<u>689,13</u>	<u>689,13</u>
Reserva de Capital		
Saldo Inicial y Final	25.007,17	25.007,17
	<u>25.007,17</u>	<u>25.007,17</u>
Resultados Acumulados		
Saldo Inicial	(8.812,66)	(8.622,04)
Provisión Reserva Legal año 2005	-	(190,62)
Utilidad del Ejercicio	-	-
	<u>(8.812,66)</u>	<u>(8.812,66)</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>41.940,25</u>	<u>41.940,25</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INALDA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en US Dólares)

	Diciembre 31,2007	Año Terminado en Diciembre 31,2006
FLUJO DE CAJA DE PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Efectivo Recibido de Clientes	(848.066,44)	(547.966,63)
Efectivo Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	818.487,49	404.329,92
Efectivo Proveniente de Operaciones	(29.578,95)	(143.636,71)
EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSION		
Compra de Activos Fijos	(41.894,78)	(1.058.670,00)
Aumento en Cargos Diferidos	(803.409,79)	(399.083,71)
Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión	(845.304,57)	(1.457.753,71)
EFFECTIVO UTILIZADO EN FINANCIAMIENTO		
Aumento (Disminución) en Obligaciones Financieras Corto Plazo	(484.892,15)	625.098,75
Aumento (Disminución) en Obligaciones Financieras Largo Plazo	1.369.981,62	968.850,53
Efectivo utilizado en actividades de Financiamiento	885.089,47	1.593.949,28
Disminución del Efectivo	10.205,95	(7.441,14)
Efectivo Inicio del Año	18.374,56	25.815,70
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	28.580,51	18.374,56

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA INALDA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 (Expresado en US Dólares)

Año Terminado en
 Diciembre 31,2007 Diciembre 31,2006

FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:

Utilidad Neta del Ejercicio

Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:

Depreciación	9,496.78	5,989.49
Amortización	219.45	264.72

VARIACIONES EN ACTIVOS:

(Aumento) Disminución en Cuentas Por Cobrar	(74,976.71)	(166,854.54)
---	-------------	--------------

VARIACIONES EN PASIVOS:

Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	22,211.41	13,929.50
Aumento (Disminución) en Otros Pasivos	13,470.12	3,034.12

EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	<u>(29,578,95)</u>	<u>(143,636,71)</u>
---	---------------------------	----------------------------

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

1 Constitución y Objeto **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, se constituyo en la ciudad de Quito Ecuador el 13 de noviembre de 1989. Su actividad principal es la compra venta, administración y arrendamiento de bienes raíces; planificación, promoción, administración y venta de proyectos inmobiliarios propios o de terceros, asesoría inmobiliaria, agenciamiento y mandato inmobiliario, representación, importación, distribución de insumos para la construcción. Para el cumplimiento de sus fines, la Compañía podrá celebrar actos o contratos civiles, mercantiles o de otra naturaleza que estén permitidos por las leyes ecuatorianas y que correspondan al Giro de su negocio.

Con fecha 11 de abril de 1994, la Compañía procedió a realizar un aumento de capital y reforma de estatutos.

El 23 de noviembre del 2001, se realizó un aumento de capital y reforma de estatutos.

En agosto 21 del 2006, la Compañía, procedió a realizar la reforma de sus estatutos.

Con estos antecedentes, la compañía se encuentra en capacidad de realizar todas las actividades mercantiles que estén enmarcadas dentro de la Ley Ecuatoriana y dentro del giro normal de su negocio.

2 Bases de Presentación Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Implementación de NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

Con fecha 21 de agosto del 2006, mediante resolución No. 06.Q.ICI-004, de la Superintendencia de Compañías publicada en el registro oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), disponer que las Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Los años 2008 y 2009 serán períodos de ejecución y estructuración intensa para las compañías ecuatorianas que están bajo el control de la superintendencia de compañías, ya que la implantación de las NIIF requerirán un trabajo arduo de cambios y administración de riesgos.

Las planillas de cálculo para NIIF desarrollaran soluciones integradas; rutinas y procesos estándares que generen cambios integrales a las operaciones diarias del giro normal del negocio.

Registro Contable

La Compañía mantiene sus registros contables en función de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.15, de acuerdo al método del contrato terminado el cual establece que:

“Los gastos de fabricación y los costos directos deben cargarse a una cuenta de construcción en proceso (activo), las facturas adelantadas enviadas a los clientes o el efectivo de los clientes recibido por anticipado deben acreditarse a la cuenta de anticipos por construcción en proceso (pasivo).

Al terminarse el contrato se registra la utilidad o pérdida bruta como sigue: precio del contrato menos costos totales igual a utilidad o pérdida bruta.

En los balances generales de fecha que caen dentro del período del contrato se clasifica como un activo corriente al excedente de la cuenta de construcción del proceso sobre la cuenta de anticipos por construcción en proceso”.

Índices de Precios al Consumidor

El porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es como sigue:

Año Terminado en Diciembre 31	Variación Porcentual
2003	6
2004	3
2005	3.14
2006	2.87
2007	2.70

Urbanización en Proceso

Corresponden a los costos directos e indirectos, generados en la construcción de las obras de urbanización en el Proyecto el Porvenir; los costos son activados y las cuotas mensuales recibidas de los clientes son registradas en el pasivo. A la finalización del proyecto se registrara la utilidad o pérdida bruta resultante de acuerdo al método de contrato terminado.

**Propiedad
Planta y
Equipos**

Se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Las erogaciones por reparación se cargan a los resultados del año y los gastos por mejoras son activados. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Maquinaria y Equipos de Construcción	10%
Equipos de Oficina	10%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Equipo de Computación	33.33%

Pasivo Diferido Corresponde a los pagos mensuales que realizan los clientes por concepto de la venta de los terrenos, los mismos que se liquidarán a la finalización del Proyecto, de acuerdo al método del contrato terminado. "El método de contrato terminado registra el ingreso solamente cuando el contrato está terminado o sustancialmente completo. Un contrato se considera sustancialmente completo cuando los costos remanentes son insignificantes".

INMOBILIARIA INALDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en US Dólares)

3 Cuentas por Cobrar Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2007	2006
Clientes	243,914.34	128,894.80
Depósitos en Garantía	500.00	3,063.92
Anticipos de Impuesto a la Renta	186.51	186.51
Seguros Pagados por Anticipados	816.69	869.44
Otras Cuentas por Cobrar	743.45	47,885.83
	246,160.99	180,900.50

4 Propiedad Planta y Equipo

El resumen de Propiedad Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2007	2006
Terrenos	1,000,000.00	1,000,000.00
Maquinaria y Equipos de Construcción	13,082.66	12,441.71
Equipos de Oficina	2,451.76	1,083.77
Muebles y Enseres	1,966.87	1,068.16
Equipo de Computación	1,798.24	1,195.04
Vehículos	38,383.93	42,881.32
	1,057,683.46	1,058,670.00
Menos Depreciación Acumulada	6,984.29	5,989.49
	1,050,699.17	1,052,680.51

El movimiento de propiedad planta y equipo es como sigue:

Costo:

Saldo Inicial	1,058,670.00	-
Adiciones	41,894.78	1,058,670.00
Retiros	(42,881.32)	-
	1,057,683.46	1,058,670.00

INMOBILIARIA INALDA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en US Dólares)

		Diciembre 31,	
		2007	2006
	Depreciación acumulada:		
	Saldo Inicial	5,989.49	-
	Gastos del año	9,496.78	5,989.49
	Retiros	(8,501.98)	-
	Saldo Final	6,984.29	5,989.49
5	Cargos Diferidos	Un resumen de esta cuenta fue como sigue:	
		Diciembre 31,	
		2007	2006
	Gastos de Constitución	1,071.59	1,071.59
	Urbanización en Proceso	1,222,817.41	404,329.92
	Sistema Contable	1,008.00	1,008.00
		1,224,897.00	406,409.51
	Menos Amortización Acumulada	1,323.59	1,104.14
		1,223,573.41	405,305.37
6	Cuentas por Pagar	Un resumen de esta cuenta fue como sigue:	
		Diciembre 31,	
		2007	2006
	Ignacio Ponce	7,125.12	-
	Diners Club S.A.	2,375.12	-
	Proveedores por Pagar	1,640.58	-
		11,140.82	-
7	Obligaciones Fiscales	Un resumen de esta cuenta fue como sigue:	
		Diciembre 31,	
		2007	2006
	Retenciones en la Fuente	5,934.96	-
	Retenciones de IVA	9,819.49	-
		15,754.45	-

8 Obligaciones Financieras Largo Plazo

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2006
<u>Instituciones Financieras del Exterior</u>	
Préstamo por US\$ 225,000.00, a una tasa de interés del 9.5%, anual con pago al vencimiento en abril del 2009	225,000.00
Préstamo por US\$ 225,000.00, a una tasa de interés del 9.5%, anual con pago al vencimiento en julio del 2009	225,000.00
Préstamo por US\$ 80,000.00, a una tasa de interés del 10%, anual con dos pagos anuales y vencimiento en abril del 2009	80,000.00
Préstamo por US\$ 300,000.00, a una tasa de interés del 7%, anual con pagos semestrales a partir de octubre del 2007 y vencimiento en abril del 2009.	225,000.00
	755,000.00
Menos porción corriente del pasivo a Largo Plazo	115,000.00
	640,000.00

9 Pasivo Diferido

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2007	2006
Ingresos por Realizar	1,599,972.51	697,385.52
Anticipo cuotas Finales	98,859.65	46,465.01
	1,698,832.16	743,850.53

10 Capital Social El capital social de la Compañía está constituido por 25,000, acciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$ 1.00, dólar cada una.

11 Reserva Legal De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo excepto en el caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizado para cubrir pérdidas de operaciones o para aumentos de capital.

- 12 Impuesto a la Renta** De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula el 25%, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.
- 13 Eventos Subsecuentes** Entre el 31 de diciembre del 2007, y la fecha de preparación de nuestro informe (15 de febrero del 2008), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiere tener un efecto importante sobre los estados financieros.
-