



**CONSULAUDITORES  
J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA Nº 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-9932161 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO-ECUADOR

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA NALON S.A.**

Hemos efectuado una auditoría del estado de situación general de **INMOBILIARIA NALON S.A.**, al 31 de diciembre de 2005 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio, de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha.

La preparación de dichos estados financieros es de responsabilidad de la administración de la empresa y, la nuestra es la de emitir una opinión sobre los estados financieros en función de la auditoría practicada.

Efectuamos el examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el país; tales normas requieren que el trabajo sea planificado y realizado con el objetivo de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas, de carácter significativo. También incluye un examen en base a pruebas de evidencias, que respaldan las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros de la empresa en su conjunto.

La auditoría comprende también una evaluación de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país y de las estimaciones importantes hechas por la administración de la empresa, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de INMOBILIARIA NALÓN S.A. al 31 de diciembre de 2005, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los cambios en el flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las NEC y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

En informe de cumplimiento tributario se emite por separado.

Quito, abril 6 del 2006.

Atentamente,

*J. Patricio Lincango* Consulauditores Cía Ltda  
SC-RNAE-No.316

Patricio Lincango S.  
Socio de auditoría  
FNC-RN#21867



**CONSULAUDITORES  
J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-9932161 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

**INMOBILIARIA NALON S.A.  
BALANCE DE SITUACION GENERAL: COMPARATIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**

		2005	2004
PROPIEDAD Y EQUIPO	(NOTA 4)	11.740,47	11.740,47
INVERSIONES EN ACCIONES	(NOTA 3)	683.872,25	1.033.902,94
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>695.612,72</b>	<b>1.045.643,41</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
OBLIGACIONES CORRIENTES	(NOTA 5)	16.674,33	22.885,57
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>16.674,33</b>	<b>22.885,57</b>
PASIVO LARGO PLAZO	(NOTA 6)	137.368,11	128.896,72
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>137.368,11</b>	<b>128.896,72</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>154.042,44</b>	<b>151.782,29</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 7)	2.000,00	2.000,00
RESERVA DE CAPITAL	(NOTA 8)	569.936,73	927.939,42
PÉRDIDAS ACUMULADAS		(36.078,30)	(31.566,16)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		5.711,85	(4.512,14)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>541.570,28</b>	<b>893.861,12</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>695.612,72</b>	<b>1.045.643,41</b>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**CONSULAUDITORES****J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-9932161 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

**INMOBILIARIA NALON S.A.****ESTADO DE RESULTADOS: COMPARATIVO****DESDE EL 1ro DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

	2005	2004
INGRESOS POR CESION DE ACCIONES	42.638,00	0,00
COSTO DE ACCIONES	(42.638,00)	0,00
INGRESOS POR DIVIDENDOS	11.923,85	0,00
MARGEN BRUTO EN INGRESOS	11.923,85	0,00
(-) GASTOS		
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES	(6.212,00)	(4.211,10)
VIARIOS ADMINISTRACION	0,00	(301,04)
TOTAL GASTOS	(6.212,00)	(4.512,14)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	5.711,85	(4.512,14)

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**CONSULAUDITORES  
J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA Nº 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-9932161 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

**INMOBILIARIA NALON S.A.  
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**CAPITAL SOCIAL:**

SALDO AL 31/12/04	<u>2.000,00</u>	
SALDO AL 31/12/05		2.000,00

**RESERVA DE CAPITAL**

SALDO AL 31/12/04	927.939,42	
AJUSTES POR ACTUALIZACIÓN DEL VPP	(51.433,19)	
AJUSTES POR CESIÓN DE ACCIONES	<u>(306.569,50)</u>	
SALDO AL 31/12/05		569.936,73

**RESULTADOS ACUMULADOS**

SALDO AL 31/12/04	(31.566,16)	
PÉRDIDA AÑO 2004	(4.512,14)	
SALDO AL 31/12/05		(36.078,30)

UTILIDAD DEL EJERCICIO 2005	<u>5.711,85</u>	
TOTAL PATRIMONIO		<u>541.570,28</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**CONSULAUDITORES  
J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA Nº 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-9932161 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

**INMOBILIARIA NALON S.A.  
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIONES:**

EFFECTIVO NETO RECIBIDO POR DIVIDENDOS	3,951.85
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	<u>(48,850.00)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR OPERACIONES:	(44,898.15)

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:**

DISMINUCIÓN DE INVERSIONES EN ACCIONES	<u>42,638.00</u>
EFFECTIVO PROVISTO INVERSIONES	42,638.00

**FLUJO EFECTIVO ACTIV.DE FINANCIAMIENTO:**

DISMINUCION OBLIGACIONES ACCIONISTAS C/P	(6,211.24)
AAUMENTO OBLIGACIONES ACCIONISTAS L/P	<u>8,471.39</u>
EFFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO:	2,260.15

DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO 2005	0.00
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO 2005	<u>0.00</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 2005	<u><u>0.00</u></u>

**LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**



**CONSULAUDITORES  
J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-9932161 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

**INMOBILIARIA NALON S.A.**

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2005, expresados en USD dólares.

**1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.**

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde julio de 1990 y su objetivo principal consiste en la actividad inmobiliaria en todos sus campos y además la empresa podrá realizar todo tipo de inversiones en bienes, servicios, valores y títulos, en acciones o participaciones en otras compañías o asociarse y formar consorcios.

Adicionalmente podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles o mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas, relacionadas con el objeto social.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, no obstante por acuerdo o resolución de los accionistas y la Junta General, podrá abrir sucursales, agencias y representaciones en cualquier parte del país y en el exterior.

**2.- PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES IMPORTANTES**

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la empresa, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las NEC y los principios contables de aceptación general establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Bases de Presentación.- El balance general al 31 de diciembre de 2005, fue preparado de acuerdo con lo establecido en las NEC a sus valores y costos dolarizados y el estado de resultados está preparado y presentado a sus costos históricos.

- a) Las inversiones en acciones de otras compañías se registran al costo de adquisición y al cierre del ejercicio se actualiza al VPP.
- b) Los activos fijos se encuentran registrados a su costo de adquisición. La depreciación del bien inmueble no es calculada, debido a que la empresa no tiene ingresos.
- c) La compañía está sujeta al pago del impuesto sobre la renta sobre las utilidades obtenidas, en el 25%.

**3.- INVERSIONES EN ACCIONES EN OTRAS COMPAÑÍAS:**

Se detallan de la siguiente manera:

- a) Lanera Milmatex S.A.  
27,94% de participación = 72.887, Acciones de USD 0,04 c/u.  
Valor patrimonio a 31/dic/05 USD 89,538.28; VPP: 24,658.55

Saldo según acciones 31/dic/2005	29,154.73	
Registro de V.P.P. 2005	(4,496.18)	
Saldo según contabilidad al 31/dic/2005		24,658.55

(según confirmación de la empresa emisora)



**CONSULAUDITORES  
J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA Nº 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-9932161 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO-ECUADOR

- b) ACTEGRO S.A. \*1  
48.61% de participación = 6.847, Acciones de USD 0.04 c/u.  
Valor Patrimonio a 31/dic/03, USD 200,728.98; VPP: 97,574.36
- |   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Saldo según acciones 31/dic/2004        | 194.44    |           |
| Registro de V.P.P. 2003                 | 97,379.92 |           |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2005 |           | 97,574.36 |
- c) ROSAMONT S.A.  
84.35% de participación  
Valor Patrimonio a 31/dic/05, USD 517,007.99; VPP: 436,096.24
- |   |            |            |
|---|------------|------------|
| Saldo según acciones 31/dic/2005        | 84,350.00  |            |
| Registro de V.P.P. 2004                 | 351,746.24 |            |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2005 |            | 436,096.24 |
- (según confirmación de la empresa emisora)
- d) Agrícola Cielo Azul S.A. \*1  
6620 Acciones de USD 0.04 c/u.  
Saldo según acciones 31/dic/2004 264.80 |  || Registro de V.P.P. 2004 | 3,890.78 |  |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2005 |  | 4,155.58 |

e) Agrícola Santa Ana S.A.  
66.20% de participación

Saldo según acciones 31/dic/2005	31,776.00	
Registro de V.P.P. 2005	29,581.60	
Saldo según contabilidad al 31/dic/2005		61,357.60

f) Campos Verdes S.A. \*1  
35.63% de participación = 3.563, Acciones de USD 0.40 c/u.  
Valor Patrimonio a 31/dic/03, USD 45,323.82; VPP: 16,148.88

Saldo según acciones 31/dic/2003	1,425.20	
Registro de V.P.P. 2003	14,723.68	
Saldo según contabilidad al 31/dic/2005		16,148.88

g) San Sebastián S.A.  
89% de participación = 178, Acciones de USD 0.40 c/u.  
Valor Patrimonio a 31/dic/05, USD 57,399.97; VPP: 51,085.97

Saldo según acciones 31/dic/2005	1,780.00	
Registro de V.P.P. 2005	49,305.97	
Saldo según contabilidad al 31/dic/2005		51,085.97

h) Vista Hermosa S.C.C.  
99% de participación  
Saldo según acciones 31/dic/2003 198.00 |  || Registro de V.P.P. 2003 | (7,442.93) |  |
| Saldo según contabilidad al 31/dic/2005 |  | (7,244.93) |

i) Molino de Cereales S.A. \*1  
10% de participación, Acciones de USD \$0.40 c/u  
Saldo según contabilidad al 31/dic/2005 40.00 |  || Total Inversiones en acciones |  | 683,872.25 |

---

Se recibieron dividendos por USD 11,923.85, en el 2005.

\*1 No se ha recibido la certificación del VPP de la empresa emisora.

**CONSULAUDITORES****J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA Nº 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-9932161 Fax: (02) 2814061, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

**4.- ACTIVOS FIJOS**

No ha existido movimiento en sus activos fijos, por tanto se ha mantenido los saldos del año anterior, a saber:

Terrenos, saldo 31/12/2004 y 2005	2,000.75
Edificios, saldo 31/12/2004 y 2005	9,739.72
Suman	<u>11,740.47</u>
	=====

**5.- OBLIGACIONES CORRIENTES POR PAGAR**

Dentro de este rubro se han agrupado las siguientes cuentas:

Obligaciones por Pagar Lcdo. Santiago Vergara	10,828.32
Provisiones de gastos a pagar	5,712.61
Por Pagar Fábrica Italia (años anteriores)	133.40
Total	<u>16,674.33</u>
	=====

**6.- PASIVO LARGO PLAZO, OBLIGACIONES POR PAGAR A ACCIONISTAS**

No se devengan intereses ni existen plazos de vencimiento y corresponde a préstamos del Lcdo. Santiago Vergara Almeida, para el funcionamiento de la empresa.

**7.- CAPITAL SOCIAL**

El capital social de Inmobiliaria Nalón S.A. es de USD 2.000 dividido en 200 acciones ordinarias y nominativas de USD 10.00 cada una.

**8.- RESERVA DE CAPITAL**

En esta cuenta se ha registrado los valores por la actualización de las acciones al VPP. En el presente ejercicio se actualizaron los valores patrimoniales proporcionales de las inversiones en acciones por un valor de USD 51,433.19, y por la cesión de acciones de Molino Superior S.A., Molino y Pastificio Ecuador S.A. MOPASA y Molinos Ingüeza S.A.; se absorbió USD 306,569.50, debido a que según certificación de la Administración se cedieron las acciones a la par.

**9.- INGRESOS EXENTOS**

En el presente ejercicio se recibieron dividendos en efectivo, los cuales están incluidos en el estado de resultados, considerando que son ingresos exentos del pago de impuesto sobre la renta.



**CONSULAUDITORES**

**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-9932161 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

#### 10.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

A la fecha del presente informe, la Administración Tributaria no ha revisado los ejercicios económicos desde la constitución.

#### 11.- EVENTOS SUBSECUENTES

- a) En el registro oficial n° 494, de diciembre 31 de 2004, se emitieron ciertas reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, referentes a los precios de transferencia de las operaciones realizadas con partes relacionadas; estas reformas son aplicables a partir del año 2005 e incluye la presentación del estudio integral de precios de transferencia. A la fecha de este informe, la compañía se encuentra analizando dichos requerimientos que incluyen un estudio que permita determinar los efectos tributarios sobre sus operaciones con compañías relacionadas del exterior de acuerdo con las mencionadas reformas emitidas por los organismos de control.
- b) Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (abril 6 del 2006), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.