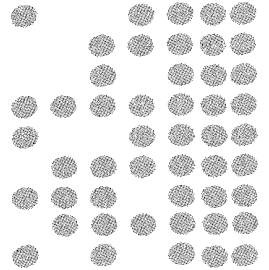




Archivo

Sl



PATITO POR  
FAVOR ESCANEAR  
4 7 4 3 0

Abogado  
Francisco Arellano  
**Superintendencia de Compañías**  
Quito, 12 de agosto del 2009

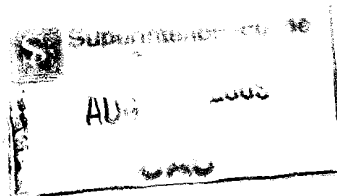
Por medio de la presente remitimos a usted una copia del informe de auditoría externa de los estados financieros de la compañía Proinmobiliaria S.A. con corte al 31 de diciembre del 2007.

Estos informes son entregados a ustedes de conformidad con las resoluciones emitidas por la Superintendencia de compañías.

Por la atención que se digne dar a la presente, le anticipo mis agradecimientos,

Atentamente,

M.B.A. Jefferson Galarza Salazar  
Socio de la División de Auditoría  
**BCG Business Consulting Group**  
**del Ecuador Cía Ltda.**  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376

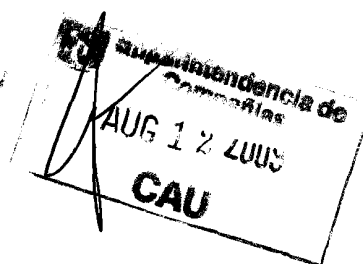


Av. Diego de Almagro N32-27  
y Whymper  
Edif. Torres Whymper 6° piso  
Oficina 602  
Telefs: 593-02-2788-144  
593-02-2429-033  
jgalarza@bcgdelecuador.com  
Quito • Ecuador

**PROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2007**



**PROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

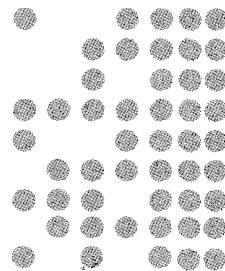
Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$/. - Dólares estadounidenses.

**Proinmobiliaria** - Proinmobiliaria S.A.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:

**Proinmobiliaria S.A.**

6 de marzo del 2009

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2007, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. 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. No hemos auditado los estados financieros de Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2006, cuyos estados financieros reflejan activos totales por US/.2,365,069, pasivos totales por US/.2,305,919 y patrimonio por US/.59,150. En cuanto al estado de resultados, el año terminado el 31 de diciembre del 2006 muestran ingresos de comisiones ganadas por US/.1,916,295 y una utilidad neta de US/.47,887. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía.
3. Excepto por lo mencionado en los párrafos 4, 5 y 6, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada 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 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. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
4. Proinmobiliaria S.A., en calidad de intermediario, recibió dinero de sus clientes para cubrir gastos efectuados por los abogados independientes que se encargaron de la escrituración de los contratos de venta de los inmuebles adquiridos. Luego de nuestra revisión se encontró que se encontró que existieron transacciones sin documentación soporte adecuado y saldos contables que se encontraban pendientes de liquidar. No fue posible obtener evidencia suficiente y competente que nos permita expresar una opinión relacionado con estas transacciones y saldos contables.

5. Para el ejercicio 2007, Proinmobiliaria S.A. adoptó las siguientes políticas contables: a) el registro de sus ingresos por comisiones en la medida en que los servicios de comercialización son prestados, y, b) el registro de las comisiones a favor de sus vendedores en la medida en que se reconocen los ingresos por comisiones. Derivado de la adopción de las políticas contables mencionadas anteriormente, la compañía auditada registró, al cierre del año 2007, ingresos por comisiones devengadas y no facturadas por US/.623,872 y comisiones a favor de sus vendedores devengados y no facturados por US/.245,025. La compañía auditada no pudo estimar razonablemente los efectos de la adopción de estas políticas contables con corte al 31 de diciembre del 2006. Por lo tanto, informamos que los estados financieros de los años 2007 y 2006 se encuentran afectados por estos cambios en políticas contables.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados de los asuntos mencionados en los párrafos 4 y 5, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, la evolución de cuentas patrimoniales y los cambios en los flujos de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.
7. La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.
8. A la fecha de emisión del presente informe la economía ecuatoriana se encuentra atravesando una difícil situación económica derivada de la crisis financiera que se desató a nivel internacional durante el segundo semestre del año 2008; La economía ecuatoriana podría deteriorarse durante el año 2009 si: a) los precios del petróleo no recuperan su valor promedio del año 2007, b) continúan cayendo las remesas de dinero que envían los migrantes hacia el Ecuador, c) la balanza comercial del país muestra déficits significativos y, d) continúa la falta de financiamiento para el país y para las empresas ecuatorianas. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos no se conoce los efectos que podrían surgir derivados de este difícil entorno económico en el Ecuador. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.



9. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

*Bcg Business Consulting Group*

**BcgBusiness Consulting Group  
del Ecuador Cía. Ltda.**  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376

**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar**  
**Socio División de Auditoría**  
Registro Nacional de Contadores  
No.25987

**PROINMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota:	2007	2006		Nota:	2007	2006
<b>ACTIVO</b>				<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo		174.834	541.523	Anticipo recibido de terceros		-	181.278
Inversiones temporales				Cuentas por pagar		1.860.358	2.024.773
Cuentas por cobrar		1.815.190	1.762.726	Comisiones por pagar	8	287.412	14.022
Comisiones por cobrar	3	1.560.714	698.293	Partes vinculados	13	157.390	229.738
Partes vinculadas		-	-	Proveedores	9	366.700	113.803
Anticipos a promotores inmobiliarios	4	52.583	828.763	Promotores de proyectos inmobiliarios	10	1.048.856	1.667.210
Anticipos a empleados y vendedores		27.604	54.530	Obligaciones laborales	11	22.678	21.008
Impuestos anticipados	12 a)	40.235	56.875	Obligaciones fiscales	12 b) y c)	52.856	78.860
Otras cuentas por cobrar	5	153.812	133.843	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.935.892</b>	<b>2.305.919</b>
Provisión cuentas incobrables		-19.758	-9.578				
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.990.024</b>	<b>2.304.249</b>	<b>PATRIMONIO</b>			
						121.757	59.150
INVERSIONES PERMANENTES	6	20.000	20.000	Capital social	14	2.400	2.400
				Aportes para futuras capitalizaciones		23	23
ACTIVOS FIJOS	7	40.007	28.354	Reserva legal	2 j)	4.868	4.868
				Reserva facultativa		16.687	16.687
CARGOS DIFERIDOS		7.618	12.466	Reserva de capital	2 k)	59.070	59.070
				Resultados Acumulados		-17.795	-71.785
				Utilidad del ejercicio		56.504	47.887
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.057.649</b>	<b>2.365.069</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.057.649</b>	<b>2.365.069</b>

Ing. Esteban Barra Marcel  
Representante legal

C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz  
Contadora General

**PROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

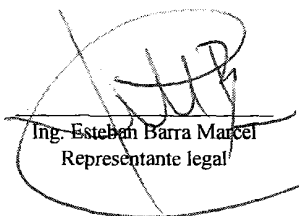
	<u>Nota:</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Comisiones ganadas:			
Proyectos inmobiliarios de terceros	1 b)	1.795.088	1.198.955
Proyectos inmobiliarios del Grupo Inmoequinoccio	1 b)	209.645	357.876
Contratos de mandato	1 b)	210.391	302.716
Ingresos no operacionales	1 b)	235.245	56.748
Participación en el salón de la vivienda		101.650	-
Ingresos por evaluación de clientes		66.547	17.170
Ingresos por desistimientos		37.137	27.923
Otros ingresos no operacionales		29.911	11.655
Total comisiones ganadas		2.450.369	1.916.295
Costos operativos de:			
Proyectos inmobiliarios de terceros		-1.037.195	-437.992
Proyectos inmobiliarios del Grupo Inmoequinoccio		-206.359	-552.116
Contratos de mandato		-148.218	-193.172
Costos provenientes de ingresos no operacionales		-51.628	-32.408
Participación en el salón de la vivienda			
Ingresos por evaluación de clientes		-42.273	
Ingresos por desistimientos			
Otros ingresos no operacionales		-9.355	
Total costos operativos		-1.443.400	-1.215.688
Utilidad operativa			
Proyectos inmobiliarios de terceros		757.893	760.963
Proyectos inmobiliarios del Grupo Inmoequinoccio		3.286	-194.240
Contratos de mandato		62.173	109.544
Ingresos no operacionales		183.617	24.340
Total utilidad operativa		1.006.969	700.607
Gastos administrativos		-903.588	-612.656
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral		103.381	87.951
Participación laboral		-15.507	-13.193
Impuesto a la renta		-31.370	-26.871
Utilidad (perdida) neta		56.504	47.887
Utilidad (perdida) neta		56.504	47.887
Número de acciones ordinarias en circulación		800	800
Utilidad (Pérdida) Neta por acción		70.63000	59.85875

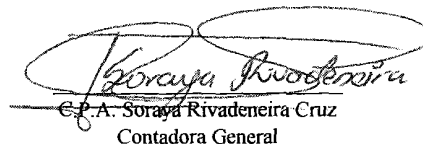
Ing. Esteban Barra Marcel  
Representante legal

C.P.A. Sofaya Rivadeneira Cruz  
Contadora General

**PROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: COMPROBACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad/Pérdida neta del año	56.504	47.887
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
Ingresos devengados no facturados	(623.872)	-
Costos devengados no facturados	245.025	-
Depreciación de activos fijos	9.883	5.786
Amortización de cargos diferidos	4.511	4.511
Provisión de cuentas incobrables	10.180	6.908
Ajustes a resultados de años anteriores	13.103	8.657
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar	561.228	(1.366.727)
Anticipo recibido de clientes	(181.278)	164.054
Cuentas por pagar	(409.440)	1.156.157
Obligaciones laborales	1.670	(1.858)
Obligaciones fiscales	(26.004)	21.481
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<b>-338.490</b>	<b>46.856</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones (disminuciones) de activos fijos	-	101.871
Adiciones (disminuciones) de activos fijos	-21.536	-7.261
Adiciones de cargos diferidos	337	10.751
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<b>(21.199)</b>	<b>105.361</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	-7.000	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<b>(7.000)</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<b>(366.689)</b>	<b>152.217</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>541.523</b>	<b>389.306</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b><u>174.834</u></b>	<b><u>541.523</u></b>

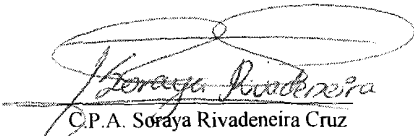
  
 Ing. Esteban Barra Marcel  
 Representante legal

  
 C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz  
 Contadora General

**PROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

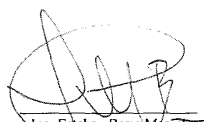
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo provisto de clientes	1.827.843	2.072.348
Efectivo pagado por comisiones a vendedores	(1.170.010)	(1.240.990)
Efectivo pagado a proveedores	(296.001)	(401.310)
Efectivo recuperado de proyectos administrados por la compañía	157.826	442.454
Efectivo pagado por obligaciones fiscales	(481.876)	(511.798)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(317.027)	(262.076)
Efectivo neto provistode (pagado) de partes vinculadas	(72.348)	(60.429)
Efectivo proveniente de otros ingresos	13.103	8.657
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<b>-338.490</b>	<b>46.856</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones (disminuciones) de activos fijos	-	101.871
Adiciones (disminuciones) de activos fijos	-21.536	-7.261
Adiciones de cargos diferidos	337	10.751
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<b>(21.199)</b>	<b>105.361</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	-7.000	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<b>(7.000)</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<b>(366.689)</b>	<b>152.217</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>541.523</b>	<b>389.306</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>174.834</b>	<b>541.523</b>

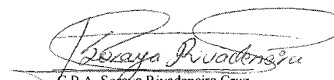
  
 Ing. Esteban Barra Marcel  
 Representante legal

  
 C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz  
 Contadora General

PROINMOBILIARIA S.A.  
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Reservas legal</u>	<u>Reservas facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005</b>	2.400	23	4.868	16.687	59.070	-143.566	63.124	2.606
Ajustes efectuados durante el 2006 con cargo a los resultados de años anteriores						8.657		8.657
Pérdida neta del ejercicio							47.887	47.887
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006</b>	2.400	23	4.868	16.687	59.070	-134.909	111.011	59.150
Reclasificación de las utilidades del año 2006 a la cuenta resultados acumulados						111.011	-111.011	-
Distribución de dividendos						-7.000		-7.000
Ajustes efectuados durante el 2007 con cargo a los resultados de años anteriores						13.103		13.103
Pérdida neta del ejercicio							56.504	56.504
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007</b>	2.400	23	4.868	16.687	59.070	-17.795	56.504	121.757

  
Ing. Esteban Barra Marcel  
Representante legal

  
C.P.A. Sofaya Rivadeneira Cruz  
Contadora General

**PROINMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**Abreviaturas usadas:**

US\$/. - Dólares estadounidenses.

Proinmobiliaria - Proinmobiliaria S.A.

**PROINMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**NOTA 1 – OPERACIONES**

**a) Constitución**

Proinmobiliaria S.A. fue constituida el 4 de mayo de 1992 y su objeto social es dedicarse, entre otras, a las siguientes actividades:

1. Intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arriendo, constitución y cesión de gravámenes hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los bienes muebles.
2. Administración, promoción, comercialización de toda clase de desarrollo o proyecto inmobiliarios. Pudiendo para el efecto recibir y administrar fondos de terceros así como contratar todo tipo de obras o servicios para la realización de los proyectos.

**b) Comisiones ganadas**

Durante los años 2007 y 2006, la compañía reconoció las siguientes comisiones:

	<u>2007</u>		<u>2006</u>	
Proyectos inmobiliarios de terceros (1)	1,795,088	73,2%	1,198,955	62,6%
Proyectos inmobiliarios del Grupo Inmoequinoccio (2)	209,645	8,6%	357,876	18,7%
Contratos de mandato (3)	210,391	8,6%	302,716	15,7%
Otros ingresos	<u>235,245</u>	9,6%	<u>56,748</u>	3,0%
Total	2,450,369		1,916,295	

- (1) Corresponden a comisiones ganadas por sus servicios de comercialización de bienes inmuebles amparados en los contratos de mandato firmados entre la compañía y los promotores de proyectos inmobiliarios. Estos contratos establecieron una comisión entre el 4,0% y el 5,0% sobre los valores comercializados.
- (2) Corresponden a comisiones ganadas por sus servicios de comercialización de bienes inmuebles amparados en los contratos de mandato firmados entre **Proinmobiliaria** y las diferentes compañías del Grupo Inmoequinoccio. Estos contratos de mandato establecieron una comisión del 5,0% sobre los valores comercializados, excepto para el proyecto Hospital de los Valles en el cual se estableció una comisión del 2,0%, 3,5% y 5,0% dependiendo de la etapa del proyecto que se comercializaba.
- (3) Corresponden a comisiones ganadas por sus servicios de comercialización de bienes inmuebles amparados en los contratos de mandato firmados entre la compañía y personas naturales y jurídicas particulares. Estos contratos establecieron una comisión entre el 4,0% y el 5,0% sobre los valores comercializados.

**c) Fusión por absorción de la compañía Ilam Ecuador S.A.**

Al cierre del año 2006, la Junta General de Accionistas ratificó la fusión por absorción de la compañía Ilam Ecuador S.A.. Por medio de esta fusión, la compañía absorberá activos por US/.20,000 y pasivos valores similares.

A la fecha de emisión del presente informe, la referida fusión está en proceso de legalización.

**d) Precios de transferencia**

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

**e) Situación económica del país**

A la fecha de emisión del presente informe la economía ecuatoriana se encuentra atravesando una difícil situación económica derivada de la crisis financiera que se desató a nivel internacional durante el segundo semestre del año 2008; La economía ecuatoriana podría deteriorarse durante el año 2009 si: a) los precios del petróleo no recuperan su valor promedio del año 2007, b) continúan cayendo las remesas de dinero que envían los migrantes hacia el Ecuador, c) la balanza comercial del país muestra déficits significativos y, d) continúa la falta de financiamiento para el país y para las empresas ecuatorianas. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos no se conoce los efectos que podrían surgir derivados de este difícil entorno económico en el Ecuador. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

**NOTA 2 -RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los estados financieros-**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Comisiones ganadas –**

Se reconocen a medida que los servicios por comercialización de bienes inmuebles son prestados.

**c) Costos operativos y gastos administrativos -**

Se reconocen a medida en que los costos operativos y los gastos administrativos se devengan.

**d) Inversiones temporales -**

Se registran al valor de los depósitos más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

**e) Inversiones permanentes -**

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias y asociadas en las que se ejerce influencia significativa se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

**f) Activos fijos**

Este rubro se muestra al costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada; el monto neto de estos activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**g) Cargos diferidos –**

Este rubro se muestra al costo histórico, menos la correspondiente amortización acumulada, calculada a una tasa anual del 20%. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores de los cuartos fríos se cargan a los resultados del año.

**h) Participación laboral**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en las sumas por pagar exigibles.

**i) Impuesto a la renta –**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a la base imponible de este impuesto (rentas gravadas menos gastos deducibles) y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% calculada sobre la base imponible del año. La tasa del impuesto a la renta se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. La Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta de los años 2007 y 2006 aplicando la tasa del 25% a la base imponible de dichos años.

**j) Reserva legal –**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**k) Reserva de capital –**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

**l) Cambios contables -**

**Contabilización de ingresos**

Para la emisión de los estados financieros del año 2007, **Proinmobiliaria** adoptó las siguientes políticas contables: a) el registro de sus ingresos por comisiones en la medida en que los servicios por comercialización de bienes inmuebles son prestados, y, b) el registro de las comisiones a favor de sus vendedores (incluido en el rubro costos operativos) en la medida en que se reconocen los ingresos por comisiones. Derivado de la adopción de las políticas contables mencionadas anteriormente, la compañía auditada registró, al cierre del año 2007, ingresos por comisiones devengadas y no facturadas por US/.623,872 y comisiones a favor de sus vendedores devengados y no facturados por US/.245,025.

**Proinmobiliaria** no pudo estimar razonablemente los efectos de la adopción de estas políticas contables con corte al 31 de diciembre del 2006. Por lo tanto, informamos que los estados financieros de los años 2007 y 2006 se encuentran afectados por estos cambios en políticas contables.

**m) Utilidad por acción**

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

**NOTA 3 - COMISIONES POR COBRAR**

Composición al 31 de diciembre del:

(Ver cuadro en la página siguiente)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Comisiones ganadas pendientes de facturar (1)	623,871	-----
Fideicomiso San Felipe del Pinar	215,116	143,855
Cientes particulares por mandato (2)	75,975	54,440
Proyecto inmobiliario San Geminiano	71,547	31,843
Fideicomiso Arupos I	68,082	22,525
Multibusiness S.A.	55,000	55,000
Rivermilles S.A.	50,423	-----
Encargo Fiduciario Hospital de los Valles	25,828	-----
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	33,808	103,808
Fideicomiso Portal Santa	31,828	-----
Bankers International Realty	26,425	-----
Innovar S.A.	24,688	-----
Fideicomiso Aquarius	24,605	-----
Viviensa S.A.	24,454	-----
Proyectar S.A.	21,738	-----
Proyecto Inmobiliario Pinar de la Sierra	21,063	16,805
Monasterio Plaza	15,441	-----
Fideicomiso Cielito Lindo	10,012	-----
Artec Group S.A.	10,002	-----
Proyectos inmobiliarios Arupos I, II y III	1,863	43,975
Fideicomiso Hospital de los Valles	-----	100,000
Proyectos inmobiliarios Hospital de los Valles	-----	41,862
Otros menores	<u>128,945</u>	<u>84,180</u>
Total	1,560,714	698,293

(1) Corresponde a comisiones por venta de bienes inmuebles que fueron prestados hasta el 31 de diciembre del 2007 y que no fueron facturados hasta esa fecha. Se estima que estas comisiones serán facturadas durante los primeros meses del año 2008 (Ver comentarios adicionales en el literal l) de la Nota 2)

(2) Ver aclaraciones en el numeral 3, del literal b) de la Nota 1.

#### NOTA 4 - ANTICIPOS A PROMOTORES INMOBILIARIOS

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Promotores proyecto Hospital de los Valles (1)	-----	746,058
Proyecto Hospital de los Valles	5,373	41,862
Gridcon S.A.	20,000	10,000
Anticipos a vendedores	12,710	1,193
Otros menores	<u>14,500</u>	<u>29,650</u>
Total	52,583	828,763

(1) Estos anticipos corresponden a dineros entregados a los promotores del Proyecto Hospital de los Valles que provinieron de los valores recaudados por Proinmobiliaria por las promesas de venta de las acciones de la compañía Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles.

## NOTA 5 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Espinosa Pachano Constructores (1)	46,000	-----
Tecocel S.A. Zona Franca Hospital de los Valles	23,000	23,000
Sommerfield	22,902	22,902
Cheques devueltos en gestión de cobro	20,783	-----
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. (1)	10,000	10,000
Greenfiels	-----	33,609
Senior Suites Sensuities S.A.	-----	20,000
Otros menores	<u>31,127</u>	<u>24,332</u>
Total	153,812	133,843

(1) Corresponde a anticipos a proveedores

## NOTA 6 - INVERSIONES TEMPORALES

Composición al 31 de diciembre del 2008 y 2007:

Entidad		Porcentaje de participación en el capital	Valor nominal	Valor patrimonial proporcional	Valor en libros	Método de registro contable
Ilam Ecuador S.A.	(1)	100%	20,000	0	20,000	Costo

(1) Ver detalle adicionales en el literal c) de la Nota 1.

## NOTA 7 – ACTIVOS FIJOS

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas / Retiros	Saldo final	tasa de deprec.
Equipos de cómputo	22,973	3,144	-----	26,117	33%
Equipos de oficina	5,727	2,314	-----	8,041	10%
Muebles y enseres	<u>32,387</u>	<u>16,078</u>	<u>-----</u>	<u>48,465</u>	33%
	61,087	21,536	-----	82,623	
Depreciación Acumulada	<u>(32,733)</u>	<u>(9,883)</u>	<u>-----</u>	<u>(42,616)</u>	
TOTAL	28,354	11,653	-----	40,007	

Composición al 31 de diciembre del 2006:

	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas / Retiros	Saldo final	tasa de deprec.
Equipos de cómputo	16,248	6,725	-----	22,973	33%
Equipos de oficina	5,387	340	-----	5,727	10%
Muebles y enseres	32,191	196	-----	32,387	33%
	53,826	7,261	-----	61,087	
Depreciación Acumulada	(26,947)	(5,786)	-----	(32,733)	
TOTAL	26,879	1,475	-----	28,354	

#### NOTA 8 - COMISIONES POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Comisiones por pagar pendientes de facturar (1)	245,025	-----
Otros menores	42,387	14,022
Total	287,412	14,022

- (1) Corresponde a comisiones por venta de bienes inmuebles que fueron provisionados a favor de los vendedores de la compañía hasta el 31 de diciembre del 2007 y que no fueron facturados hasta esa fecha. Se estima que las facturas de estas comisiones serán recibidas durante los primeros meses del año 2008 (Ver comentarios adicionales en el literal I) de la Nota 2).

#### NOTA 9 - PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Greenfields	79,644	-----
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	60,000	-----
Cuentas por liquidar	52,290	-----
El Portal Inmobiliario S.A.	50,098	-----
Encargo fiduciario Hospital de los Valles	26,318	10,894
CTH	27,789	-----
Walter Wright	19,439	49,438
Viviensa S.A.	18,087	18,087
Otros menores	33,035	35,384
Total	366,700	113,803

## NOTA 10 - PROMOTORES DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Composición al 31 de diciembre del:	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Plaza del Rancho	220,851	-----
Promotores Hospital de los Valles	183,618	25,003
Pinar de la Sierra	127,026	152,096
Depósitos de mandato	83,567	-----
Depósitos pendientes	66,419	-----
Bosque de la Ribera	63,152	25,000
Portal Santa Mónica	33,542	-----
Monticello	32,076	-----
Ibiza	30,270	-----
Livorno	25,147	-----
Ribera de la Hacienda	23,432	1,583
Ceara	16,845	16,792
Monasterio Plaza	14,250	1,262
Portal Carolina	13,496	4,024
Prados de la Hacienda	12,483	70,773
San Felipe del Pinar	5,580	12,098
Titanium	4,869	50,668
Cenit	4,768	16,000
Las Camelias	1,665	29,588
Entrerobles	893	23,768
Proyecto Hospital de los Valles	-----	644,826
Pomasqui garden	-----	470,463
Piazza Borgues	-----	26,746
Portal Esmeralda	-----	17,483
Casa Bella	-----	13,908
El Remanzo	-----	10,655
Otros menores	<u>84,907</u>	<u>54,474</u>
Total	1,048,856	1,667,210

Estos valores corresponden a anticipos recibidos de los clientes de los proyectos inmobiliarios mencionados en el literal b) de la Nota 1. Estos dineros son transferidos a los promotores de los proyectos inmobiliarios en los primeros meses del año siguiente.

## NOTA 11 - OBLIGACIONES LABORALES

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Saldo final</b>
<u>Obligaciones laborales</u>				
Sueldos	-----	142,848	148,848	-----
Décimo tercer sueldo	754	9,149	9,241	662
Décimo cuarto sueldo	914	2,949	3,153	710
Fondos de reserva	2,914	7,342	8,216	2,040
Vacaciones	638	2,383	1,933	1,088
IESS por pagar	2,595	30,855	33,450	-----
Participación laboral	13,193	15,507	13,193	15,507
Otros beneficios (1)	-----	92,157	89,486	<u>2,671</u>
Total	21,008	303,190	301,520	22,678

Composición al 31 de diciembre del 2006:

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones <sup>(1)</sup>	Saldo final
<b>Obligaciones laborales</b>				
Sueldos	-----	117,654	117,654	-----
Décimo tercer sueldo	644	7,031	6,921	754
Décimo cuarto sueldo	962	3,067	3,115	914
Fondos de reserva	2,343	7,829	7,258	2,914
Vacaciones	358	3,515	3,235	638
IESS por pagar	2,198	25,575	25,178	2,503
Participación laboral	15,070	13,193	15,070	13,193
Otros beneficios	1,291	69,161	70,452	13,193
Total	22,866	247,025	248,883	21,008

(1) Corresponde a beneficios por seguro médico, comisariato, uniformes, movilización, alimentación, bono navideño y otros.

## NOTA 12 - OBLIGACIONES FISCALES

### Situación fiscal -

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2004, 2005 y 2006 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

### a) Crédito fiscal registrado

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	Saldo Inicial	Pagos	Compensaciones	Saldo final
<b>Crédito tributario de IVA</b>				
IVA crédito fiscal (1)	42,601	198,934	201,300	40,235
Retenciones de IVA (1)	-----	6,918	6,918	-----
Total	42,601	205,852	208,218	40,235

Retenciones en la fuente:

Año 2008	-----	19,250	19,250	-----
Año 2007	14,274	-----	14,274	-----
Total	14,274	19,250	33,524	-----
Total	56,875	225,102	241,742	40,235

Composición al 31 de diciembre del 2006:

	Saldo Inicial	Pagos	Compensaciones	Saldo final
<u>Crédito tributario de IVA</u>				
IVA crédito fiscal (1)	20,505	183,146	161,050	42,601
Retenciones de IVA (1)	-----	29,860	29,860	-----
Total	20,505	213,006	190,910	42,601
<u>Retenciones en la fuente:</u>				
Año 2007	-----	14,274	-----	14,274
Año 2006	-----	-----	-----	-----
Total	-----	14,274	-----	14,274
Total	20,505	227,280	190,910	56,875

(1) Las compensaciones del IVA crédito fiscal se efectuaron con el IVA generado en ventas de conformidad con disposiciones tributarias vigentes

b) **Obligaciones fiscales registradas**

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
<u>Obligaciones fiscales:</u>				
Retenciones en la fuente	4,021	91,145	79,872	15,294
Retenciones de IVA	3,954	114,456	105,687	12,723
IVA en ventas	44,014	204,171	235,466	12,719
Impuesto a la renta	26,871	31,370	46,121	12,120
Total	78,860	441,142	467,146	52,856

Composición al 31 de diciembre del 2006:

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
<u>Obligaciones fiscales:</u>				
Retenciones en la fuente	3,739	107,990	107,708	4,021
Retenciones de IVA	3,649	110,335	110,030	3,954
IVA en ventas	46,488	224,842	227,316	44,014
Impuesto a la renta	3,503	26,871	3,503	26,871
Total	57,359	470,038	448,557	78,860

c) **Conciliación tributaria**

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta y participación laboral	103,382	87,951
(-) 15% de participación laboral	(15,507)	(13,193)
(+) Gastos no deducibles	37,607	32,726
(-) Ingresos exentos	-----	-----
Base imponible del impuesto a la renta	125,482	107,484
Impuesto a la renta causado	31,370	26,871

**NOTA 13 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2007 y 2006, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra, o si puede ejercer una influencia importante sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ingresos		
Proyecto Senior Suites	147,508	-----
Proyecto Hospital de los Valles	37,373	281,308
Proyecto Cunucbamba	17,187	12,456
Proyecto San Felipe del Pinar	-----	41,000
Proyecto Arupos de la Hacienda I	-----	20,112
Proyecto Arupos de la Hacienda II	<u>7,577</u>	<u>3,000</u>
Total	209,645	357,876

**Composición de los saldos:**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b><u>Cuentas por cobrar: partes vinculadas:</u></b>		
Miguel Barra	43,294	71,897
Walter Wright	<u>114,096</u>	<u>157,841</u>
Total	157,390	229,738

Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago.

**NOTA 14 - CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprenden 2,400 acciones ordinarias de valor nominal US\$/.1 cada una.

## NOTA 15 - RECLASIFICACIONES

Los estados financieros adjuntos incluyen las siguientes reclasificaciones efectuadas fuera de libros contables para efectos de la declaración del impuesto a la renta

	Valor según registros contables	reclasificaciones	Valor según estados financieros adjuntos
<u>Cuentas por cobrar:</u>			
Comisiones por cobrar	1,695,714	135,000	1,560,714
Anticipos a promotores inmobiliarios	2,056,501	2,003,918	52,583
Otras cuentas por cobrar	185,399	<u>31,587</u>	153,812
		2,170,505	
 <u>Cuentas por pagar:</u>			
Proveedores	398,287	31,587	366,700
Promotores de proyectos inmobiliarios	3,219,361	<u>2,138,918</u>	1,048,856
		2,170,505	

## NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (6 de marzo del 2009) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.