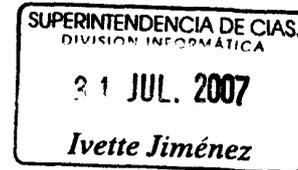


Abogado
Francisco Arellano
Superintendencia de Compañías
Quito, 31 de julio del 2007



Por medio de la presente remitimos a usted una copia del informe de auditoría externa de los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. con corte al 31 de diciembre del 2006.

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

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

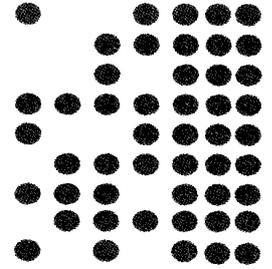
Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$/. - Dólares estadounidenses.

Inmoequinoccio - Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.

Punto de equilibrio - Corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan a la compañía y/o fideicomiso mercantil a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario.



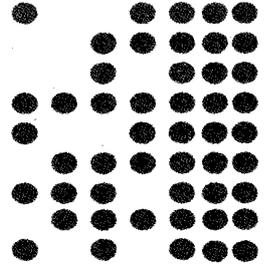
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de

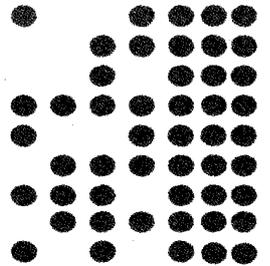
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.

30 de julio del 2007,

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. al 31 de diciembre del 2006, los correspondientes estado 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 nuestra auditoría.
2. No hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. al 31 de diciembre del 2005, cuyos estados financieros reflejan activos totales por US/.3,220,682, pasivos totales por US/.3,012,889 y patrimonio por US/.207,793. En cuanto al estado de resultados del año comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2005 muestran ingresos totales de US/.588,050, gastos operativos por US/.489,654 y otros ingresos por US/.9,683. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía.
3. Excepto por lo mencionado en los párrafos 4, 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. Debido a la fecha de nuestra contratación como auditores externos (30 de mayo del 2007), no pudimos presenciar los conteos físicos de inventarios efectuados por la compañía con corte al 31 de diciembre del 2006.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados de los asuntos mencionados en los párrafos 4, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005, 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.



6. La declaración de impuesto a la renta del año 2006 de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. fue preparado con base en los estados financieros de la compañía auditada consolidados y combinados con los estados financieros individuales de los proyectos Arupos I, Arupos II, Arupos III, Arupos IV y Senior Suites. La consolidación y combinación de estados financieros obedece a las siguientes razones: 1) los estados financieros individuales de cada proyecto inmobiliario son mantenidos de manera independiente de los estados financieros de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. y 2) las transacciones que alimentaron los estados financieros individuales de cada proyecto inmobiliario fueron realizadas a nombre de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. con base en los contratos mencionados en el párrafo 5 del presente informe, es decir, utilizando el mismo número de Registro Unico de Contribuyente. Adicionalmente informamos que los valores incluidos en los estados financieros adjuntos al presente informe difieren de los valores consignados en la declaración del impuesto a la renta del año 2006 únicamente por la reclasificación mencionada en la Nota 13 a los estados financieros.
7. Como se menciona en el literal b) de la Nota 2, los ingresos de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. son reconocidos cuando los honorarios por la gerencia de proyectos inmobiliarios son facturados. Estos ingresos no son reconocidos ni facturados cuando no es probable su recuperación; con base en este criterio contable, la Administración de la compañía registró y facturó durante el año 2006 honorarios por US/.120,996 correspondientes a servicios prestados durante el año 2005 a los proyectos San Felipe del Pinar y Arupos I. De igual forma, durante el año 2007 la Administración de la compañía registró y facturó durante el año 2007 honorarios por US/.150,319 correspondientes a servicios prestados durante los años 2005 y 2006 al proyecto Hospital de los Valles.
8. Como se menciona en el literal c) de la Nota 2, Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. registra en el rubro "proyectos administrados" las compras de bienes y servicios para la construcción de los proyectos inmobiliarios administrados por la compañía auditada hasta que dichos proyectos alcancen el **punto de equilibrio** establecido en los contratos firmados con las compañías y/o fideicomisos mercantiles que se encargarán de construir los referidos proyectos inmobiliarios. Una vez alcanzado el punto de equilibrio, Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. transfiere los costos incurridos en el proyecto inmobiliario mediante la emisión de una factura de reembolso de gastos a las compañías y/o fideicomisos mercantiles encargados de la construcción del proyecto. Durante el año 2006, la compañía emitió facturas por reembolsos de gastos por US/.3,947,564 que fueron registrados mediante un débito al rubro "cuentas por cobrar: partes vinculadas" y un crédito al rubro "proyectos administrados"
9. Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial No.494 (suplemento) el Decreto Ejecutivo No.2430 que reforma el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno en cuanto a los precios de transferencia de bienes y servicios efectuados entre partes vinculadas o entre partes donde se presume vinculación. Estas reformas, aplicables desde el ejercicio fiscal 2005, permiten que la Administración Tributaria regule la base imponible sujeta al cálculo del impuesto a la renta si los precios de transferencia de bienes y servicios no cumplen el principio de plena competencia. El principio de plena competencia establece que los precios de bienes y servicios fijados entre



partes vinculadas deben ser similares a los precios de bienes y servicios fijados entre partes no vinculadas. A la fecha de emisión del presente informe: i) la Administración Tributaria no ha emitido resoluciones aclaratorias sobre ciertos conceptos contenidos en estas reformas tributarias, ii) la Administración de la compañía no ha definido una política de fijación de precios para la compra de bienes y servicios a partes vinculadas, y, iii) la Administración de la compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros futuros derivado de la aplicación de esta reforma tributaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

10. 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

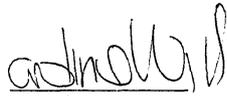
**BcgBusiness Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.**
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376

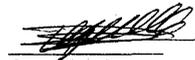


M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005
(Expresado en dólares estadounidenses)

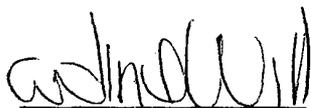
	Nota:	2006	2005		Nota:	2006	2005
ACTIVO				PASIVO Y PATRIMONIO			
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo		150,283	472,441	Documentos por pagar	7	1,042,545	-
Inversiones temporales	3	380,000	-	Anticipo recibido de terceros	8	2,802,332	2,029,173
Cuentas por cobrar		3,412,503	433,730	Cuentas por pagar		2,351,590	843,793
Clientes por facturar	2 b)	118,403	-	Proveedores		294,557	59,886
Fideicomiso Arupos de la Hacienda l	4 y 11	2,468,991	-	Partes vinculadas	11	2,018,769	759,885
Partes vinculadas	11	536,947	414,214	Otras cuentas por pagar		38,264	24,022
Anticipo a proveedores		260,732	4,984	Obligaciones laborales	10	32,292	28,577
Impuestos anticipados	9	21,281	12,505	Obligaciones fiscales	9 y 10	22,023	61,346
Otras cuentas por cobrar		6,149	2,027	Ingresos diferidos		-	50,000
Inventarios	5	307,441	109,711	TOTAL PASIVO		<u>6,250,782</u>	<u>3,012,889</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>4,250,227</u>	<u>1,015,882</u>				
 				PATRIMONIO		200,604	207,793
PROYECTOS ADMINISTRADOS	6	2,190,524	2,197,736	Capital social	12	20,000	20,000
 				Reserva legal		10,000	10,000
ACTIVOS FIJOS		8,824	6,753	Reserva facultativa		935	935
 				Reserva de capital		175	175
CARGOS DIFERIDOS		1,811	311	Reserva de valuación		-	-
 				Utilidades años anteriores		176,683	107,791
TOTAL ACTIVOS		<u>6,451,386</u>	<u>3,220,682</u>	Utilidad del ejercicio		-7,189	68,892
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>6,451,386</u>	<u>3,220,682</u>

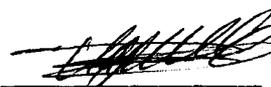

 Arq. Carolina Wright
 Representante legal


 C.P.A. Maria Guerrero
 Contadora General

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Honorarios por gerencia de proyectos inmobiliarios		443,799	588,050
Gastos operativos		-523,674	-489,654
Utilidad operativa		-79,875	98,396
Otros ingresos		83,055	9,683
Ingreso por reembolso de gastos (Proyecto Arupos 1)		3,947,314	-
Gastos reembolsados (Proyecto Arupos 1)		-3,947,314	-
Ingreso por reembolso de gastos		13,514	-
Dividendos recibidos		50,000	-
Intereses ganados		18,932	-
Otros ingresos		609	9,683
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral		3,180	108,079
Participación laboral		-477	-16,215
Impuesto a la renta		-9,892	-22,972
Utilidad (perdida) neta		-7,189	68,892
Número de acciones ordinarias en circulación		800	800
Utilidad (Pérdida) Neta por acción		-8.98625	86.11500


 Arq. Carolina Wright
 Representante legal


 C.P.A. María Guerrero
 Contadora General

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
 (Expresado en dólares estadounidenses)

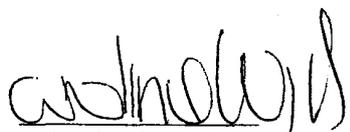
	<u>Capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004	20,000	9,932	935	175	57,617	50,242	138,901
Traslado de los resultados del año 2004 a la cuenta resultados acumulados					50,242	-50,242	-
Apropiación para reserva legal		68	-		-68		-
Pérdida neta del ejercicio						68,892	68,892
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005	20,000	10,000	935	175	107,791	68,892	207,793
Traslado de los resultados del año 2005 a la cuenta resultados acumulados					68,892	-68,892	-
Pérdida neta del ejercicio						-7,189	-7,189
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006	20,000	10,000	935	175	176,683	-7,189	200,604


 Arq. Carolina Wright
 Representante legal


 C.P.A. María Guerrero
 Contadora General

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares estadounidenses)

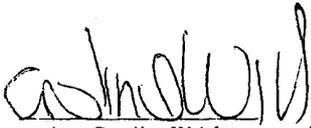
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto de clientes	325,396	807,828
Efectivo pagado a proveedores	(4,270,485)	(356,034)
Efectivo recuperado de proyectos administrados por la compañía	1,478,323	-
Efectivo pagado por obligaciones fiscales	(256,693)	175,175
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(199,667)	(220,985)
Efectivo neto provistode (pagado) de partes vinculadas	1,136,151	175,487
Efectivo neto provistode (pagado) de otras cuentas por cobrar	(4,122)	128
Efectivo proveniente de dividendos recibidos	-	50,000
Efectivo proveniente de otros ingresos	33,055	9,683
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-1,758,042	641,282
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de proyectos administrados	7,212	-1,799,099
Adiciones de activos fijos	-5,221	-3,182
Adiciones de cargos diferidos	-1,811	1,345
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	180	(1,800,936)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones de documentos por pagar	1,042,545	-
Adiciones de anticipos recibidos de terceros	773,159	1,527,751
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	1,815,704	1,527,751
Flujos de efectivo netos del año	57,842	368,097
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	472,441	104,344
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	530,283	472,441

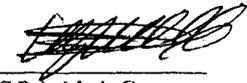

 Arq. Carolina Wright
 Representante legal


 C.P.A. María Guerrero
 Contadora General

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: COMPROBACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad/Pérdida neta del año	(7,189)	68,892
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	3,150	10,001
Amortización de cargos diferidos	311	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(2,978,773)	(22,819)
Inventarios	(197,730)	(109,711)
Cuentas por pagar	1,507,797	597,609
Obligaciones laborales	3,715	6,063
Obligaciones fiscales	(39,323)	41,247
Ingresos diferidos	(50,000)	50,000
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<hr/> -1,758,042	<hr/> 641,282
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de proyectos administrados	7,212	-1,799,099
Adiciones de activos fijos	-5,221	-3,182
Adiciones de cargos diferidos	-1,811	1,345
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<hr/> 180	<hr/> (1,800,936)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones de documentos por pagar	1,042,545	-
Adiciones de anticipos recibidos de terceros	773,159	1,527,751
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<hr/> 1,815,704	<hr/> 1,527,751
Flujos de efectivo netos del año	<hr/> 57,842	<hr/> 368,097
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	472,441	104,344
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<hr/> 530,283	<hr/> 472,441


 Arq. Carolina Wright
 Representante legal


 C.P.A. Maria Guerrero
 Contadora General

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006

Abreviaturas usadas:

- | | |
|------------------------------|--|
| US\$/. - | Dólares estadounidenses. |
| Inmoequinoccio - | Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. |
| Punto de equilibrio - | Corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan a la compañía y/o fideicomiso mercantil a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario. |

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2006

NOTA 1 – OPERACIONES

a) Constitución y Objeto social

La Compañía fue constituida el 27 de diciembre de 1995 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil); su objeto social es dedicarse entre otras a las siguientes actividades:

- Compra, venta, manejo, organización, explotación, construcción a través de terceros, negociación, desarrollo, etc. de proyectos y negocios mobiliarios e inmobiliarios y de desarrollo en general, sea mediante sistemas fiduciarios, de construcción al costo o cualquier otro mecanismo de financiamiento y/o fomento.
- Ejecutar cuantos actos, contratos y operaciones civiles y de comercio sean permitidos por la ley y guarden relación con el objeto social, pudiendo asociarse a compañías constituidas o a constituirse con un objeto similar o complementario al suyo.

b) Honorarios por gerencia de proyectos inmobiliarios

Durante el año 2006, la compañía reconoció y facturó los siguientes honorarios por gerencia de proyectos inmobiliarios:

	<u>2006</u>		<u>2005</u>	
Proyecto inmobiliario Arupos I	161,646	36,4%	-----	----%
Proyecto inmobiliario San Felipe del Pinar	118,941	26,8%	80,000	13,6%
Proyecto inmobiliario Senior Suites	48,308	10,9%	51,283	8,7%
Proyecto inmobiliario Makana	36,000	8,1%	-----	----%
Proyecto inmobiliario Arupos II	35,797	8,1%	-----	----%
Proyecto Hospital de los valles	5,000	1,1%	364,042	61,9%
Proyecto inmobiliario Malaga	-----	---%	42,024	7,1%
Proyecto inmobiliario San Isidro	-----	---%	31,304	5,3%
Otros proyecto inmobiliario	<u>38,107</u>	8,6%	<u>19,397</u>	3,4%
Total	443,799		588,050	

Al 31 de diciembre del 2006 se reconocieron los siguientes ingresos que fueron facturados en los primeros meses del año 2007:

	<u>2006</u>
Proyecto inmobiliario Arupos II	35,797
Proyecto inmobiliario Senior Suites	48,308
Proyecto inmobiliario San Felipe del Pinar	<u>34,298</u>
Total	118,403

c) **Proyectos administrados durante el año 2006**

Durante el año 2006, la compañía administró los siguientes proyectos inmobiliarios:

PROYECTO ARUPOS I

En el año 2004, **Inmoequinoccio** firmó un contrato con la compañía **Inmocielo** por medio del cual se faculta a la primera compañía la administración del proyecto inmobiliario Arupos I por cuenta de la segunda compañía. Este contrato de administración faculta a **Inmoequinoccio** para que realice todas las recaudaciones y todos los pagos que se requiera hasta que se declare el **punto de equilibrio** del proyecto inmobiliario.

El **punto de equilibrio** corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan al "Fideicomiso Arupos de la Hacienda I" a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario. El Proyecto Arupos I está ubicado en la parroquia San Pedro de Taboada, cantón Rumifahui y plantea la construcción de 93 casas y 20 locales comerciales.

Con fecha 1 de diciembre del 2006, **Inmoequinoccio** transfirió los costos incurridos en el proyecto Arupos I mediante la emisión de una factura de reembolso de gastos al "Fideicomiso Arupos de la Hacienda I" (encargada de la construcción del proyecto). La factura por reembolsos de gastos ascendió a US/3,947,564 la misma que fue registrada mediante un débito al rubro "cuentas por cobrar: partes vinculadas" y un crédito al rubro "proyectos administrados"

Previo al cierre del ejercicio, las cuentas por cobrar mencionadas en el párrafo anterior fueron compensadas con anticipos recibidos de clientes por US/1,478,573 con base lo establecido en el contrato de mandato firmado con el "Fideicomiso Arupos de la Hacienda I" (esta compensación fue notificada por el Fideicomiso el 14 de diciembre del 2006). Luego de este registro contable los saldos de las "cuentas por cobrar: Fideicomiso Arupos de la Hacienda I" asciende a US/2,468,991.

PROYECTO ARUPOS II

En el año 2005, **Inmoequinoccio** firmó un contrato con la compañía **Rivermails** por medio del cual se faculta a la primera compañía la administración del proyecto inmobiliario Arupos II por cuenta de la segunda compañía. Este contrato de administración faculta a **Inmoequinoccio** para que realice todas las recaudaciones y todos los pagos que se requiera hasta que se declare el **punto de equilibrio** del proyecto inmobiliario.

El **punto de equilibrio** corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan al "Fideicomiso Arupos de la Hacienda II" a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario. El Proyecto Arupos II está ubicado en la parroquia San Pedro de Taboada, cantón Rumifahui y plantea la construcción de 107 casas.

PROYECTO ARUPOS III

En el año 2005, **Inmoequinoccio** firmó un contrato con la compañía **Brookville** por medio del cual se faculta a la primera compañía la administración del proyecto inmobiliario Arupos III por cuenta de la segunda compañía. Este contrato de administración faculta a **Inmoequinoccio** para que realice todas las recaudaciones y todos los pagos que se requiera hasta que se declare el **punto de equilibrio** del proyecto inmobiliario.

El **punto de equilibrio** corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan al "Fideicomiso Arupos de la Hacienda II" a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario. El Proyecto Arupos III está ubicado en la parroquia San Pedro de Taboada, cantón Rumifahui y plantea la construcción de 74 casas y 18 locales.

PROYECTO ARUPOS IV

En el año 2006, **Inmoequinoccio** firmó un contrato con la compañía **Fortrock** por medio del cual se faculta a la primera compañía la administración del proyecto inmobiliario Arupos IV por cuenta de la segunda compañía. Este contrato de administración faculta a **Inmoequinoccio** para que realice todas las recaudaciones y todos los pagos que se requiera hasta que se declare el **punto de equilibrio** del proyecto inmobiliario.

El **punto de equilibrio** corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan al "Fideicomiso Arupos de la Hacienda I" a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario. El Proyecto Arupos IV está ubicado en la parroquia San Pedro de Taboada, cantón Rumifahui y plantea la construcción de 107 casas.

PROYECTO SENIOR SUITES

En el año 2004, **Inmoequinoccio** firmó un contrato con la compañía **Sen Suites** por medio del cual se faculta a la primera compañía la administración del proyecto inmobiliario Senior Suites por cuenta de la segunda compañía. Este contrato de administración faculta a **Inmoequinoccio** para que realice todas las recaudaciones y todos los pagos que se requiera hasta que se declare el **punto de equilibrio** del proyecto inmobiliario.

El **punto de equilibrio** corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan al "Fideicomiso Sen Suites" a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario. El Proyecto Sen Suites está ubicado la Avenida Interoceánica Km.12,5 y Avenida Florencia (frente a la urbanización la Primavera) y plantea la construcción de 80 suites, 86 parqueaderos y 80 bodegas.

CUENTAS RELACIONADOS CON LOS PROYECTOS ADMINISTRADOS

Derivados de la administración de los proyectos inmobiliarios Arupos I, Arupos II, Arupos III, Arupos IV y Señor Suites, la compañía **Inmoequinoccio** muestra en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2006, los siguientes saldos:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fideicomiso Arupos de la HAcIenda I		
Cuentas por cobrar: Arupos I	2,468,991	-----
Proyectos administrados		
Arupos I	12,190	1,754,130
Arupos II	1,050,162	262,227
Arupos III	14,932	17
Arupos IV	2,828	-----
Señor Suites	<u>1,110,412</u>	<u>181,362</u>
Total proyectos administrados	2,190,524	2,197,736
Total activos	4,659,515	2,197,736
Anticipos recibidos de terceros		
Arupos I	-----	965,955
Arupos II	897,963	598,870
Arupos III	230,129	73,630
Arupos IV	-----	17,500
Señor Suites	<u>1,674,240</u>	<u>373,218</u>
Total anticipos recibidos de terceros	2,802,332	2,029,173
Documentos y cuentas por pagar:		
Documentos por pagar	1,042,545	-----
Partes vinculadas y proveedores	<u>814,638</u>	<u>168,563</u>
Total documentos y cuentas por pagar	1,857,183	168,563
Total activos	4,659,515	2,197,736

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) **Ingresos –**

Los ingresos por servicios prestados son reconocidos cuando los honorarios por la gerencia de proyectos inmobiliarios son prestados.

Los ingresos por servicios prestados no son reconocidos ni facturados cuando no es probable su recuperación; con base en este criterio contable, la Administración de la compañía registró y facturó durante el año 2006 honorarios por US/120,996, correspondientes a servicios prestados durante el año 2005, a los proyectos San Felipe del Pinar y Arupos I. De igual forma, durante el año 2007 la Administración de la compañía registró y facturó honorarios por US/150,319 correspondientes a servicios prestados durante el año 2006 al proyecto Hospital de los Valles.

c) **Inversiones temporales -**

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

d) **Proyectos administrados**

En este rubro se registran los pagos efectuados por **Inmoequinoccio** para la construcción de proyectos inmobiliarios de conformidad con contratos de administración de proyectos firmados con varios de sus clientes (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 2). Estos contratos de administración facultan a **Inmoequinoccio** para que realice todas las recaudaciones y todos los pagos que se requiera hasta que se declare el **punto de equilibrio** del proyecto inmobiliario.

El **punto de equilibrio** corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan a la compañía y/o Fideicomiso encargado a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario.

e) **Activos fijos**

Los activos fijos se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda,, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los 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.

f) Cargos diferidos –

Los gastos incurridos con anterioridad a la puesta en marcha de las operaciones de la Compañía se muestran al costo histórico, menos la amortización acumulada, calculada a una tasa anual del 20%.

g) 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 del año 2006 aplicando la tasa del 25% a la base imponible de dicho año.

h) 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.

i) 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.

j) 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 - INVERSIONES TEMPORALES

Debido a las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en documentos o depósitos a corto plazo.

El saldo del rubro inversiones temporales al 31 de diciembre del 2006 ascendió a US/380,000. Estas inversiones fueron recuperadas en marzo del 2007.

NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR: FIDEICOMISO ARUPOS DE LA HACIENDA I

Con fecha 1 de diciembre del 2006, **Inmoequinoccio** transfirió los costos incurridos en el proyecto Arupos I mediante la emisión de una factura de reembolso de gastos al "Fideicomisos Arupos de la Hacienda I" (encargada de la construcción del proyecto). La factura por reembolsos de gastos ascendió a US/3,947,564 la misma que fue registrada mediante un débito al rubro "cuentas por cobrar: partes vinculadas" y un crédito al rubro "proyectos administrados" (Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 2).

Previo al cierre del ejercicio, las cuentas por cobrar mencionadas en el párrafo anterior fueron compensadas con anticipos recibidos de clientes por US/1,478,573 con base lo establecido en el contrato de mandato firmado con el "Fideicomisos Arupos de la Hacienda I" (esta compensación fue notificada por el Fideicomiso el 14 de diciembre del 2006). Luego de este registro contable los saldos de las "cuentas por cobrar: Fideicomisos Arupos de la Hacienda I" asciende a US/2,468,991.

NOTA 5 - INVENTARIOS

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Hierro y afines	213,123	93,439
Aglomerantes	23,421	20
Recubrimientos pisos, paredes y techo	11,036	-----
Otros	<u>59,861</u>	<u>16,252</u>
Total	307,441	109,711

NOTA 6 – PROYECTOS ADMINISTRADOS

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Proyectos administrados		
Arupos I	12,190	1,754,130
Arupos II	1,050,162	262,227
Arupos III	14,932	17
Arupos IV	2,828	-----
Señor Suites	<u>1,110,412</u>	<u>181,362</u>
 Total proyectos administrados	 2,190,524	 2,197,736

Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 2

NOTA 7 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2006</u>	tasa de interés promedio
<u>Con Instituciones financieras</u>		
Banco Bolivariano (1)	846,000	8,6%
Banco del Pichincha (2)	<u>150,000</u>	12,0%
TOTAL	996,000	
Interese por pagar	<u>46,545</u>	
 TOTAL	 1,042,545	

- (1) Corresponden a 5 operaciones de crédito que fueron concedidas por el Banco sobre firmas. Estos créditos vencieron durante el primer trimestre del 2007
- (2) Corresponden a 1 operación de crédito que fue concedida por el Banco sobre firmas. Este crédito venció el 11 de junio del 2007.

NOTA 8 – ANTICIPOS RECIBIDOS DE TERCEROS

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Anticipos recibidos de terceros		
Arupos I	-----	965,955
Arupos II	897,963	598,870
Arupos III	230,129	73,630
Arupos IV	-----	17,500
Señor Suites	<u>1,674,240</u>	<u>373,218</u>
 Total anticipos recibidos de terceros	 2,802,332	 2,029,173

Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 2

NOTA 9 - IMPUESTOS

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 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.

Impuestos anticipados

Composición:	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>Crédito tributario por retenciones en la fuente</u>		
Año 2004	103	103
Año 2004	-----	5,040
Año 2005	5,940	5,940
Año 2006	<u>7,779</u>	-----
Total	13,822	11,083
<u>Crédito tributario por anticipos de impuesto a la renta</u>		
Año 2005	-----	3,407
<u>Retenciones compensadas con el impuesto a la renta por pagar:</u>		
Año 2005	(5,940)	(5,040)
<u>Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA)</u>	<u>13,399</u>	<u>3,055</u>
<u>Total impuestos (crédito tributario)</u>	21,281	12,505

Impuesto a la renta causado

Composición:	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	3,180	108,080
(-) 15% de participación laboral	(477)	(16,215)
(+) Gastos no deducibles	<u>36,865</u>	<u>23</u>
Base imponible del impuesto a la renta	39,568	91,888
Impuesto a la renta causado	9,892	22,972

NOTA 10 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre del año 2006

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Obligaciones laborales (1)	28,577	202,905	199,190	32,292
Obligaciones fiscales (2)	61,346	198,702	238,025	22,023

Al 31 de diciembre del año 2005

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Obligaciones laborales (1)	22,514	210,833	204,770	28,577
Obligaciones fiscales (2)	20,099	165,051	123,804	61,346

- (1) Incluye provisiones para el pago de participación laboral por US\$/.477 (US\$/.16,215 - 2005), sueldos y salarios, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, aportes patronales y personales al instituto ecuatoriano de seguridad Social (IESS), fondos de reserva, entre otros.
- (2) Incluye el impuesto a la renta de la compañía por US\$/.9,892 (US\$/.22,972 - 2005), el impuesto al valor agregado (IVA) por pagar, retenciones en la fuente efectuadas al personal y a los proveedores de bienes y servicios, y, retenciones del impuesto al valor agregado (IVA).

NOTA 11 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2006, expresadas en dólares estadounidenses, 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.

	2006		2005	
Ingresos				
Proyecto inmobiliario Arupos I	161,646	36,4%	-----	----%
Proyecto inmobiliario San Felipe del Pinar	118,941	26,8%	80,000	13,6%
Proyecto inmobiliario Senior Suites	48,308	10,9%	51,283	8,7%
Proyecto inmobiliario Makana	36,000	8,1%	-----	----%
Proyecto inmobiliario Arupos II	35,797	8,1%	-----	----%
Proyecto Hospital de los valles	5,000	1,1%	364,042	61,9%
Proyecto inmobiliario Malaga	-----	----%	42,024	7,1%
Proyecto inmobiliario San Isidro	-----	----%	31,304	5,3%
Otros proyecto inmobiliario	<u>38,107</u>	8,6%	<u>19,397</u>	3,4%
Total	443,799		588,050	

Gastos		
Walter Wright (dirección administrativa)	39,757	-----
Multibusiness S.A. (dirección administrativa)	36,000	-----
Miguel Barra (dirección administrativa)	-----	38,492
Inmobiliaria Codimca S.A.(arriendos)	52,000	-----
Walter Wright (arriendos)	10,400	62,400
Proyectos administrados		
Arupos I	12,190	1,754,130
Arupos II	1,050,162	262,227
Arupos III	14,932	17
Arupos IV	2,828	-----
Señor Suites	1,110,412	181,362
Reembolso de gastos		
Ingresos por reembolso facturados al Fideicomiso		
Grupos de la Hacienda I	3,947,564	-----
Costos del proyecto Arupos I que fueron reembolsados	(3,947,564)	-----
<u>Composición de los saldos:</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	2,468,991	-----
<u>Cuentas por cobrar: partes vinculadas:</u>		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	125,043	-----
Proinmobiliaria S.A.	106,687	-----
Inmonace S.A.	38,543	26,445
Arq. Fernando Jaramillo	32,573	26,262
Dr. Francisco López	32,573	26,262
Dr. Francisco Cruz	32,573	26,262
Inmobiliaria Palatina	26,861	38,475
Tecocel	19,500	19,500
Inmocielo	17,815	-----
Viviensa S.A.	11,690	17,687
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	5,380	-----
Inmobiliaria Brookville S.A.	5,380	-----
Inmobiliaria Fortrock S.A.	5,380	-----
Fideicomiso San Felipe del Pinar	-----	122,209
Fideicomiso Malaga	-----	46,647
Fideicomiso Hospital de los Valles	-----	29,970
Otros menores	<u>76,949</u>	<u>34,495</u>
Total	536,947	414,214
<u>Cuentas por pagar a partes vinculadas:</u>		
Greenfields Service Group Limited (1)	1,470,379	401,885
Segurvivienda S.A.	151,187	-----
Promotores Arupos	137,250	-----
Astorgal	100,000	-----
Inmobiliaria Codimca S.A.	55,640	-----
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	40,842	-----
Walter Wright	29,449	180,157
Proinmobiliaria S.A.	-----	80,726
Altos de los Cerros	-----	30,000
Otros menores	<u>34,022</u>	<u>67,117</u>
Total	2,018,769	759,885

- (1) Corresponde a préstamos de dinero recibido de esta compañía para la ejecución de los proyectos Arupos I, II, III y IV. No existe plazo de pago ni tasa de interés definidas.

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

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial No.494 (suplemento) el Decreto Ejecutivo No.2430 que reforma el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno en cuanto a los precios de transferencia de bienes y servicios efectuados entre partes vinculadas o entre partes donde se presuma vinculación. Estas reformas, aplicables desde el ejercicio fiscal 2005, permiten que la Administración Tributaria regule la base imponible sujeta al cálculo del impuesto a la renta si los precios de transferencia de bienes y servicios no cumplen el principio de plena competencia. El principio de plena competencia establece que los precios de bienes y servicios fijados entre partes vinculadas deben ser similares a los precios de bienes y servicios fijados entre partes no vinculadas. A la fecha de emisión del presente informe: i) la Administración Tributaria no ha emitido resoluciones aclaratorias sobre ciertos conceptos contenidos en estas reformas tributarias, ii) la Administración de la compañía no ha definido una política de fijación de precios para la compra de bienes y servicios a partes vinculadas, y, iii) la Administración de la compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros futuros derivado de la aplicación de esta reforma tributaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

NOTA 12 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprenden 20,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$/.1 cada una.

NOTA 13 – ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y COMBINADOS

La declaración de impuesto a la renta del año 2006 de **Inmoequinoccio** fue preparado con base en los estados financieros de la compañía auditada consolidados y combinados con los estados financieros individuales de los proyectos Arupos I, Arupos II, Arupos III, Arupos IV y Senior Suites. La consolidación y combinación de estados financieros obedece a las siguientes razones: 1) los estados financieros individuales de cada proyecto inmobiliario son mantenidos de manera independiente de los estados financieros de **Inmoequinoccio** y 2) las transacciones que alimentaron los estados financieros individuales de cada proyecto inmobiliario fueron realizadas a nombre de **Inmoequinoccio** con base en los contratos mencionados en el literal c) de la Nota 2, es decir, utilizando el mismo número de Registro Unico de Contribuyentes.

Adicionalmente informamos que los valores incluidos en los estados financieros adjuntos al presente informe difieren de los valores consignados en la declaración del impuesto a la renta del año 2006 únicamente por la reclasificación mencionada a continuación:

	Valor según Registros contables	Valor según estados financieros adjuntos	Diferencia (1)
Cuentas por cobrar			
Fideicomiso Grupos de la Hacienda I	3,947,564	2,468,991	1,478,573
Anticipos recibidos de Terceros	4,280,905	2,802,332	1,478,573

- (1) Con fecha 1 de diciembre del 2006, **Inmoequinoccio** transfirió los costos incurridos en el proyecto Arupos I mediante la emisión de una factura de reembolso de gastos al “Fideicomiso Arupos de la Hacienda I” (encargada de la construcción del proyecto). La factura por reembolsos de gastos ascendió a US/.3,947,564 la misma que fue registrada mediante un débito al rubro “cuentas por cobrar: partes vinculadas” y un crédito al rubro “proyectos administrados”

Previo al cierre del ejercicio, las cuentas por cobrar mencionadas en el párrafo anterior fueron compensadas con anticipos recibidos de clientes por US/.1,478,573 con base lo establecido en el contrato de mandato firmado con el “Fideicomiso Arupos de la Hacienda I” (esta compensación fue notificada por el Fideicomiso el 14 de diciembre del 2006). Luego de este registro contable los saldos de las “cuentas por cobrar: Fideicomiso Arupos de la Hacienda I” asciende a US/.2,468,991.

NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de julio del 2007) 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.