

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de: **Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.**

16 de junio del 2008,

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006, 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 nuestra auditoría.
2. 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.
3. En nuestra opinión, 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 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, la evolución de cuentas patrimoniales y los cambios en los flujos de fondos por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2007 y 2006 de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. fueron preparados con base en los estados financieros de la compañía auditada consolidados con los estados financieros individuales de los proyectos inmobiliarios Arupos I, Arupos II, Arupos III, Arupos IV y Senior Suites (Ver Anexos 1 y 2). La consolidación de los estados financieros se efectuó considerando que: 1) los estados financieros individuales de los proyectos inmobiliarios Arupos I, Arupos II, Arupos III, Arupos IV y Senior Suites fueron 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 los proyectos inmobiliarios antes mencionados fueron realizadas a nombre de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. (con base en los contratos mencionados en el párrafo 6 del presente informe), es decir, utilizando el mismo número de Registro Unico de Contribuyentes.



5. Como se menciona en el literal c) de la Nota 1, Inmobiliaria Equinoccio Inmuebles 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 Inmuebles 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 de los respectivos proyectos inmobiliarios. Durante el año 2007 y 2006, la compañía emitió facturas por reembolsos de gastos por USD/4,186,911 (US/3,947,314 – 2006) que fueron registrados mediante un débito al rubro "cuentas por cobrar: partes vinculadas" y un crédito a la cuenta de resultados denominada "ingresos por reembolso de gastos". Los "pagos por reembolsos de gastos" también fueron registrados en una cuenta de resultados por el mismo valor.
6. 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 futuros derivado de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.
7. 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 2007 y 2006
 (Expresado en dólares estadounidenses)

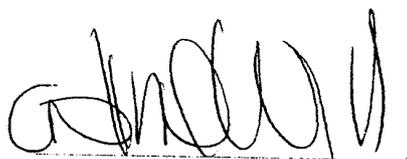
	Nota:	2007	2006		Nota:	2007	2006
ACTIVO				PASIVO Y PATRIMONIO			
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo		29,079	150,283	Obligaciones financieras	7	633,334	1,042,545
Inversiones temporales	3	-	380,000	Anticipos recibidos de terceros	8	554,913	2,802,332
Cuentas por cobrar		3,146,231	3,412,503	Cuentas por pagar		1,719,727	2,351,590
Clientes por facturar		27,323	118,463	Proveedores		12,259	294,557
Valores por cobrar	4 y 11	1,799,089	2,468,991	Partes vinculadas	11	1,707,468	2,018,769
Partes vinculadas	11	1,275,774	536,947	Otras cuentas por pagar		-	38,264
Anticipo a proveedores		32,730	260,732	Obligaciones fiscales	10	31,588	32,292
Impuestos anticipados	9	11,315	21,281	Obligaciones laborales	9 y 10	69,241	22,023
Otras cuentas por cobrar		-	6,149			-	-
Inventarios	5	-	307,441	TOTAL PASIVO		3,008,803	6,250,782
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		3,175,310	4,250,227				
 				PATRIMONIO			
PROYECTOS ADMINISTRADOS	6	52,419	2,190,524	Capital social	12	20,000	20,000
ACTIVOS FIJOS		9,614	8,824	Reserva legal		10,000	10,000
CARGOS DIFERIDOS		1,798	1,811	Reserva facultativa		935	935
				Reserva de capital		175	175
TOTAL ACTIVOS		3,239,141	6,451,386	Utilidades años anteriores		143,805	176,683
				Utilidad del ejercicio		55,423	-7,189
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3,239,141	6,451,386

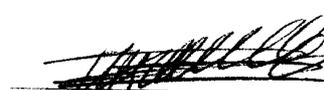
Carolina Wright S
 Presidente Ejecutivo

María Guerrero
 Contadora General

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO 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>
Honorarios por gerencia de proyectos inmobiliarios		644,146	443,799
Reembolso de gastos - cobros	1 e) y 1 e)	4,186,911	3,947,314
Dividendos recibidos		-	50,000
Otros ingresos		34,374	33,055
Total ingresos operativos		4,865,431	4,474,168
Gastos operativos		-572,780	-523,674
Reembolso de gastos -pagos	1 e) y 1 e)	-4,186,911	-3,947,314
Total costos y gastos operativos		-4,759,691	-4,470,988
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral		105,740	3,180
Participación laboral	10	-15,861	-477
Impuesto a la renta	10	-34,456	-9,892
Utilidad (perdida) neta		55,423	-7,189
Utilidad (perdida) neta	2 j)	55,423	-7,189
Número de acciones ordinarias en circulación	2 j)	800	800
Utilidad (Pérdida) Neta por acción	2 j)	69.27875	-8.98625


 Carolina Wright S
 Presidente Ejecutivo


 María Guerrero
 Contadora General

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO 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>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 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
Traslado de los resultados del año 2006 a la cuenta resultados acumulados					-7,189	7,189	-
Ajuste a resultados de años anteriores					-25,689		-25,689
Pérdida neta del ejercicio						55,423	55,423
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007	20,000	10,000	935	175	143,805	55,423	230,338

Carolina Wright S
 Presidente Ejecutivo

Maria Guerrero
 Contadora General

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO 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>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad/Pérdida neta del año	55,423	(7,189)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	3,150	3,150
Amortización de cargos diferidos	311	311
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	266,272	(2,978,773)
Inventarios	307,441	(197,730)
Cuentas por pagar	(631,863)	1,507,797
Obligaciones laborales	(704)	3,715
Obligaciones fiscales	47,218	(39,323)
Ingresos diferidos	-	(50,000)
Ajustes a resultados de años anteriores	(25,689)	
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>21,559</u>	<u>-1,758,042</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de proyectos administrados	2,138,105	7,212
Adiciones de activos fijos	-3,940	-5,221
Adiciones de cargos diferidos	-298	-1,811
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<u>2,133,867</u>	<u>180</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones de obligaciones financieras	-409,211	1,042,545
Adiciones de anticipos recibidos de terceros	-2,247,419	773,159
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<u>(2,656,630)</u>	<u>1,815,704</u>
Flujos de efectivo netos del año	<u>(501,204)</u>	<u>57,842</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>530,283</u>	<u>472,441</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>29,079</u></u>	<u><u>530,283</u></u>

Carolina Wright S
 Presidente Ejecutivo

María Guerrero
 Contadora General

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO 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>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto de clientes	5,592,039	1,803,719
Efectivo pagado a proveedores	(4,236,917)	(4,280,854)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(241,758)	(199,190)
Efectivo pagado por obligaciones fiscales	(92,166)	(238,025)
Efectivo neto pagado por anticipo de impuestos	9,966	(8,776)
Efectivo neto provistode (pagado) de partes vinculadas	(1,050,128)	1,136,151
Efectivo neto provistode (pagado) de otras cunetas por cobrar	6,149	(4,122)
Efectivo proveniente de la venta de acciones en asociadas	-	-
Efectivo proveniente de otros ingresos	34,374	33,055
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<hr/> 21,559	<hr/> -1,758,042
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de proyectos administrados	2,138,105	7,212
Adiciones de activos fijos	-3,940	-5,221
Adiciones de cargos diferidos	-298	-1,811
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<hr/> 2,133,867	<hr/> 180
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones de obligaciones financieras	-409,211	1,042,545
Adiciones de anticipos recibidos de terceros	-2,247,419	773,159
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<hr/> (2,656,630)	<hr/> 1,815,704
Flujos de efectivo netos del año	<hr/> (501,204)	<hr/> 57,842
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	530,283	472,441
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<hr/> <u>29,079</u>	<hr/> <u>530,283</u>

Carolina Wright S
 Presidente Ejecutivo

María Guerrero
 Contadora General

INMOBILIARIA EQUINOCCIO INMOEQUINOCCIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

Abreviaturas usadas:

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| USD/. | - | 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 2007 Y 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).

El objeto social de la compañía incluye 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 los años 2007 y 2006, la compañía reconoció y facturó los siguientes honorarios por gerencia de proyectos inmobiliarios:

	<u>2007</u>		<u>2006</u>	
Proyecto inmobiliario Senior Suites (1)	190,821	29,6%	48,308	10,9%
Proyecto Hospital de los valles (2)	183,712	28,5%	5,000	1,1%
Proyecto inmobiliario Makana (3)	144,000	22,4%	36,000	8,1%
Proyecto inmobiliario Arupos II (1)	96,219	14,9%	35,797	8,1%
Proyecto inmobiliario Arupos I (1)	1,365	0,2%	161,646	36,4%
Proyecto inmobiliario San Felipe del Pinar (4)	-----	-----	118,941	26,8%
Otros proyecto inmobiliario	<u>28,029</u>	4,4%	<u>38,107</u>	8,6%
Total	644,146		443,799	

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

(2) El Fideicomiso Hospital de los Valles contrató los servicios de **Inmoequinoccio** para gerenciar el proyecto Hospital de los Valles a cambio del 5% de los costos directos de dicho proyecto

(3) La compañía Astorgal contrató los servicios de **Inmoequinoccio** para gerenciar el proyecto hotelero Makana a cambio de USD/.12,000 mensuales.

(4) El Fideicomiso San Felipe del Pinar contrató los servicios de **Inmoequinoccio** para gerenciar el proyecto San Felipe del Pinar a cambio del 4% de los costos directos de dicho proyecto

c) **Administración de las operaciones y registros contables de proyectos inmobiliarios**

Durantes los años 2007 y 2006, la compañía administró las operaciones y registros contables de 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. Adicionalmente, **Inmocielo** contrató los servicios de **Inmoequinoccio** para gerenciar el proyecto Arupos I a cambio del 5% de los costos directos de dicho proyecto

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. Una vez declarado el “punto de equilibrio” del proyecto Arupos I, con fecha 1 de diciembre del 2006, **Inmoequinoccio** transfirió los costos incurridos en este proyecto mediante la emisión de una factura de reembolso de gastos al “Fideicomiso Arupos de la Hacienda I” (entidad 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 “ingresos por reembolso de gastos”. Los saldos pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2007 de la factura mencionada en el párrafo anterior ascendió a USD/176,857 (USD/2,468,991 – 2006)

El Proyecto Arupos I está ubicado en la parroquia San Pedro de Taboada, cantón Rumiñahui y plantea la construcción de 93 casas y 20 locales comerciales.

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. Adicionalmente, **Rivermiles** contrató los servicios de **Inmoequinoccio** para gerenciar el proyecto Arupos II a cambio del 5% de los costos directos de dicho proyecto

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. Una vez declarado el “punto de equilibrio” del

proyecto Arupos II, con fecha 26 de diciembre del 2007, **Inmoequinoccio** transfirió los costos incurridos en el proyecto Arupos II mediante la emisión de una factura de reembolso de gastos al “Fideicomiso Arupos de la Hacienda II” (entidad encargada de la construcción del proyecto).

La factura por reembolsos de gastos ascendió a US/1,612,962 la misma que fue registrada mediante un débito al rubro “cuentas por cobrar: partes vinculadas” y un crédito al rubro “ingresos por reembolso de gastos”. Los saldos pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2007 de la factura mencionada en el párrafo anterior ascendió a USD/1,612,962

El Proyecto Arupos II está ubicado en la parroquia San Pedro de Taboada, cantón Rumiñahui y plantea la construcción de 107 casas.

PROYECTO ARUPOS III

En el año 2005, **Inmoequinoccio** firmó un contrato con la compañía **Inmocielo** 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. Adicionalmente, **Inmocielo** contrató los servicios de **Inmoequinoccio** para gerenciar el proyecto Arupos III a cambio del 5% de los costos directos de dicho proyecto

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. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no se ha alcanzado dicho **punto de equilibrio**.

El Proyecto Arupos III está ubicado en la parroquia San Pedro de Taboada, cantón Rumiñahui y plantea la construcción de 74 casas y 18 locales.

PROYECTO ARUPOS IV

En el año 2006, **Inmoequinoccio** firmó un contrato con la compañía **Rivermails** 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. Adicionalmente, **Rivermails** contrató los servicios de **Inmoequinoccio** para gerenciar el proyecto Arupos IV a cambio del 5% de los costos directos de dicho proyecto.

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. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no se ha alcanzado dicho **punto de equilibrio**.

El Proyecto Arupos IV está ubicado en la parroquia San Pedro de Taboada, cantón Rumihahui 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. Adicionalmente, **Sen Suites** contrató los servicios de **Inmoequinoccio** para gerenciar el proyecto Senior Suites a cambio del 6% de los costos directos de dicho proyecto

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. Una vez declarado el “punto de equilibrio” del proyecto Senior Suites, con fecha 30 de abril del 2007, **Inmoequinoccio** transfirió los costos incurridos en este proyecto mediante la emisión de una factura de reembolso de gastos al “Fideicomiso Sen Suites” (entidad encargada de la construcción del proyecto).

La factura por reembolsos de gastos ascendió a US/.2,528,193 la misma que fue registrada mediante un débito al rubro “cuentas por cobrar: partes vinculadas” y un crédito al rubro “ingresos por reembolso de gastos”. Al 31 de diciembre del 2007 no existen saldos pendientes de cobro derivados de la mencionada factura.

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.

d) Consolidación de los estados financieros de Inmoequinoccio con los estados financieros de sus proyectos administrados

Las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2007 y 2006 de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. fueron preparados con base en los estados financieros de la compañía auditada consolidados con los estados financieros individuales de los proyectos inmobiliarios Arupos I, Arupos II, Arupos III, Arupos IV y Senior Suites (Ver Anexos 1 y 2). La consolidación de los estados financieros se efectuó considerando que: 1) los estados financieros individuales de los proyectos inmobiliarios Arupos I, Arupos II, Arupos III, Arupos IV y Senior Suites fueron 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 los proyectos inmobiliarios antes mencionados fueron realizadas a nombre de Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A. (con base en los contratos mencionados en el párrafo 6 del presente informe), es decir, utilizando el mismo número de Registro Unico de Contribuyentes.

e) **Consolidación de los estados financieros de Inmoequinoccio con los estados financieros de sus proyectos administrados**

Como se menciona en el literal c) de la Nota 1, 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 de los respectivos proyectos inmobiliarios. Durante el año 2007 y 2006, la compañía emitió facturas por reembolsos de gastos por USD/4,186,911 (US/3,947,314 – 2006) que fueron registrados mediante un débito al rubro "cuentas por cobrar: partes vinculadas" y un crédito a la cuenta de resultados denominada "ingresos por reembolso de gastos". Los "pagos por reembolsos de gastos" también fueron registrados en una cuenta de resultados por el mismo valor.

f) **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 futuros derivado de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". 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.

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

Mediante resolución No.06.Q.ICI-004 emitida el 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías decidió que todas las compañías sujetas a su control deberán adoptar las "Normas Internacionales de Información Financiera" a partir de enero del 2009.

Dichas normas requieren que las empresas preparen estados financieros aplicando los conceptos incluidos en las "Normas Internacionales de Información Financiera" con corte al 1 de enero del 2008 (fecha de transición). Estos estados financieros no son publicables y se los prepara, entre otros motivos, con propósitos de comparabilidad.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de **Multibusiness** no ha estimado las diferencias que podrían existir entre los estados financieros emitidos el 31 de diciembre del 2007 de conformidad con las "Normas Ecuatorianas de Contabilidad" y los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2008 de conformidad con las "Normas Internacionales de Información Financiera".

b) Ingresos –

Los ingresos por servicios prestados son reconocidos cuando los servicios 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

1). 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 de los años 2007 y 2006 aplicando la tasa del 25% a las bases imponibles de dichos años.

h) Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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 periodo.

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 - VALORES POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Valores por cobrar		
Arupos I (1)	186,127	2,468,991
Arupos II (2)	<u>1,612,962</u>	<u>-----</u>
Total anticipos recibidos de terceros	1,799,089	2,468,991

- a) 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).

- b) Con fecha 1 de diciembre del 2007, **Inmoequinoccio** transfirió los costos incurridos en el proyecto Arupos II mediante la emisión de una factura de reembolso de gastos al “Fideicomisos Arupos de la Hacienda II” (encargada de la construcción del proyecto). La factura por reembolsos de gastos ascendió a US/.1,612,962 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).

NOTA 5 - INVENTARIOS

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2006</u>
Hierro y afines	213,123
Aglomerantes	23,421
Recubrimientos pisos, paredes y techo	11,036
Otros	<u>59,861</u>
Total	307,441

NOTA 6 – PROYECTOS ADMINISTRADOS

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proyectos administrados		
Arupos I	-----	12,190
Arupos II	-----	1,050,162
Arupos III	40,487	14,932
Arupos IV	11,932	2,828
Señor Suites	<u>-----</u>	<u>1,110,412</u>
Total proyectos administrados	54,419	2,190,524

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

NOTA 7 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	tasa de interés promedio
<u>Con Instituciones financieras</u>			
Fininvest Overseas Inc. (1)	314,055	-----	15,0%
Banco Bolivariano (1)	246,052	846,000	7,1%
Banco del Pichincha (2)	<u>73,227</u>	<u>150,000</u>	12,0%
TOTAL	633,334	996,000	
Interese por pagar	-----	<u>46,545</u>	
TOTAL	633,334	1,042,545	

- (1) Corresponden a 1 operación de crédito que fue concedida por esta entidad sobre firmas. Estos créditos vencerán en septiembre del 2008
- (2) Corresponden a 5 operaciones de crédito que fueron concedidas por el Banco sobre firmas. Estos créditos vencieron durante el primer trimestre del 2008
- (3) Corresponden a 1 operación de crédito que fue concedida por el Banco sobre firmas. Este crédito vence en junio del 2008.

NOTA 8 – ANTICIPOS RECIBIDOS DE TERCEROS

Composición al 31 de diciembre del:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Anticipos recibidos de terceros		
Arupos I	-----	-----
Arupos II	-----	897,963
Arupos III	535,133	230,129
Arupos IV	19,780	-----
Señor Suites	-----	<u>1,674,240</u>
Total anticipos recibidos de terceros	554,913	2,802,332

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 2005, 2006 y 2007 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

Impuestos anticipados

Composición:	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Crédito tributario por retenciones en la fuente</u>		
Año 2004	103	103
Año 2004	-----	-----
Año 2005	-----	5,940
Año 2006	7,779	7,779
Año 2007	<u>15,406</u>	-----
Total	23,288	13,822
<u>Crédito tributario por anticipos de impuesto a la renta</u>		
Año 2005	-----	-----
<u>Retenciones compensadas con el impuesto a la renta por pagar:</u>		
Año 2005	-----	(5,040)
Retenciones dada de baja durante el 2007	(6,874)	-----
Año 2007	(15,406)	-----
<u>Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA)</u>	<u>10,307</u>	<u>13,399</u>
<u>Total impuestos (crédito tributario)</u>	11,315	21,281

Impuesto a la renta causado

Composición:	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	105,740	3,180
(-) 15% de participación laboral	(15,861)	(477)
(+) Gastos no deducibles	<u>47,945</u>	<u>36,865</u>
Base imponible del impuesto a la renta	137,824	39,568
Impuesto a la renta causado	34,456	9,892

NOTA 10 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre del año 2007

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Obligaciones laborales (1)	32,292	241,054	241,758	31,588
Obligaciones fiscales (2)	22,023	139,384	92,166	69,241

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

(1) Incluye provisiones para el pago de participación laboral por US\$/.15,861 (US\$/.477 - 2006), 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\$/.34,456 (US\$/.9,892 - 2006), 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.

	<u>2007</u>		<u>2006</u>	
Ingresos				
Proyecto inmobiliario Senior Suites (1)	190,821	29,6%	48,308	10,9%
Proyecto Hospital de los valles (2)	183,712	28,5%	5,000	1,1%
Proyecto inmobiliario Makana (3)	144,000	22,4%	36,000	8,1%
Proyecto inmobiliario Arupos II (1)	96,219	14,9%	35,797	8,1%
Proyecto inmobiliario Arupos I (1)	1,365	0,2%	161,646	36,4%
Proyecto inmobiliario San Felipe del Pinar (4)	-----	-----	118,941	26,8%
Otros proyecto inmobiliario	<u>28,029</u>	4,4%	<u>38,107</u>	8,6%
Total	644,146		443,799	

Gastos

Walter Wright (dirección administrativa)	53,224	39,757
Multibusiness S.A. (dirección administrativa)	36,000	36,000
Inmobiliaria Codimca S.A.(arriendos)	41,686	52,000
Walter Wright (arriendos)	-----	10,400
Proyectos administrados		
Arupos I	-----	12,190
Arupos II	-----	1,050,162
Arupos III	40,487	14,932
Arupos IV	11,932	2,828
Señor Suites	-----	1,110,412
Reembolso de gastos		
Ingresos por reembolso facturados al:		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	-----	3,947,564
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	1,612,962	-----
Fideicomiso Arupos de la Sen Suites	2,528,193	-----
Costos del proyecto Arupos I que fueron		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	-----	(3,947,564)
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	(1,612,962)	-----
Fideicomiso Arupos de la Sen Suites	(2,528,193)	-----

Composición de los saldos:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Valores por cobrar:</u>		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	186,127	2,468,991
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	<u>1,612,962</u>	<u>-----</u>
Total	1,799,089	2,468,991
<u>Cuentas por cobrar: partes vinculadas:</u>		
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	636,119	5,380
Fideicomiso Senior Suites	186,819	-----
Fideicomiso Hospital de los valles	127,312	-----
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	64,158	-----
Arq. Fernando Jaramillo	33,350	32,573
Dr. Francisco López	33,350	32,573
Dr. Francisco Cruz	33,350	32,573
Inmonace S.A.	26,445	38,543
Fideicomiso San Felipe del Pinar	23,266	-----
Fideicomiso Troje Norte	21,652	-----
Tecocel	19,500	19,500
Viviensa S.A.	14,530	11,690
Inmobiliaria Brookville S.A.	1,150	5,380
Inmobiliaria Palatina	175	26,861
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	-----	125,043
Proinmobiliaria S.A.	-----	106,687
Inmocielo	-----	17,815
Inmobiliaria Fortrock S.A.	-----	5,380
Otros menores	<u>54,598</u>	<u>76,949</u>
Total	1,275,774	536,947

Cuentas por pagar a partes vinculadas:

Greenfields Service Group Limited (1)	1,260,321	1,470,379
Proinmobiliaria S.A.	165,388	-----
Inmobiliaria Codimca S.A.	79,670	55,640
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	57,899	40,842
Miguel Barra	35,947	-----
Walter Wright	34,858	29,449
Inmobiliaria Palatina S.A.	21,723	-----
Segurvivienda S.A.	-----	151,187
Promotores Arupos	-----	137,250
Astorgal	-----	100,000
Otros menores	<u>51,662</u>	<u>34,022</u>
Total	2,018,769	2,018,769

(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.

NOTA 12 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprenden 20,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$/.1 cada una.

NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (16 de junio del 2008) 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.