

# **MS Auditores**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de **INMOBILIARIA CENTRO MUNDO S. A. MUCENIN**  
(Una subsidiaria de Inmobiliaria Santo Domingo INSANDO S. A.):

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA CENTRO MUNDO S. A. MUCENIN** (una subsidiaria de Inmobiliaria Santo Domingo INSANDO S. A.) al 31 de diciembre de 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados a esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CENTRO MUNDO S. A. MUCENIN** (una subsidiaria de Inmobiliaria Santo Domingo INSANDO S. A.) al 31 de diciembre de 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción de impuestos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006, se emite por separado.

9 de Marzo de 2007

  
**Marlon Salazar Soria**  
RN CPA No. 31276  
SC. RNAE 497

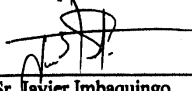
Av. de los Shyris 16-67 y Av. Naciones Unidas  
Edif. Silva Núñez Of. 401  
Teléfonos: (593-2) 244 1934  
e-mail: msaudito@ecnet.ec  
Quito- Ecuador

**INMOBILIARIA CENTRO MUNDO S.A. MUCENIN**  
**(Una subsidiaria de Inmobiliaria Santo Domingo INSANDO S. A.)**

**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**

| Activos                     | Referencia<br>a Notas | 2006             | 2005             | Pasivo y patrimonio                      | Referencia<br>a Notas | 2006             | 2005             |
|-----------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>   |                       |                  |                  | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                  |                       |                  |                  |
| Caja y equivalentes         | 3                     | 14.612           | 77.526           | Porción corriente préstamo bancario      | 6                     | 131.144          | 121.939          |
| Cuentas por cobrar          |                       | <u>51.875</u>    | <u>70.696</u>    | Cuentas por pagar                        | 5                     | <u>19.043</u>    | <u>110.790</u>   |
| Total del activo corriente  |                       | <u>66.488</u>    | <u>148.222</u>   | Total del pasivo corriente               |                       | <u>150.187</u>   | <u>232.729</u>   |
|                             |                       |                  |                  | <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>              |                       |                  |                  |
|                             |                       |                  |                  | Préstamos bancarios                      | 6                     | 11.366           | 142.510          |
| <b>PROPIEDADES Y EQUIPO</b> | 4                     | <u>1.027.316</u> | <u>1.098.046</u> | Otras cuentas por pagar                  | 7                     | <u>114.400</u>   | <u>114.400</u>   |
|                             |                       |                  |                  | <b>PATRIMONIO (ver estados adjuntos)</b> |                       | <u>817.852</u>   | <u>756.629</u>   |
|                             |                       | <u>1.093.804</u> | <u>1.246.268</u> |                                          |                       | <u>1.093.804</u> | <u>1.246.268</u> |

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. Javier Imbaquingo  
 Gerente General

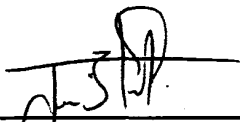
  
 Ing. Catalina Sánchez  
 Contadora

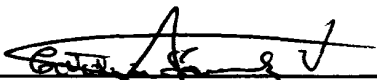
**INMOBILIARIA CENTRO MUNDO S.A. MUCENIN**  
**(Una subsidiaria de Inmobiliaria Santo Domingo INSANDO S. A.)**

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**

|                                                                                                                 | <u>2006</u>      | <u>2005</u>      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Arriendos                                                                                                       | 304.181          | 304.181          |
| Otros Ingresos                                                                                                  | <u>873</u>       | <u>12</u>        |
| Total ingresos                                                                                                  | <u>305.053</u>   | <u>304.193</u>   |
| Gastos:                                                                                                         |                  |                  |
| Gastos de Operación                                                                                             | (118.673)        | (101.276)        |
| Depreciaciones                                                                                                  | (77.668)         | (76.456)         |
| Gastos financieros                                                                                              | (15.278)         | (23.838)         |
| Otros gastos                                                                                                    | <u>(9.744)</u>   | <u>(72.297)</u>  |
| Total gastos                                                                                                    | <u>(221.364)</u> | <u>(273.867)</u> |
| Utilidad (pérdida) antes de la participación de los<br>trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta | <u>83.690</u>    | <u>30.326</u>    |
| Impuesto a la renta del año                                                                                     | <u>(22.467)</u>  | <u>(8.229)</u>   |
| Utilidad del año                                                                                                | <u>61.223</u>    | <u>22.097</u>    |

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Javier Imbaquingo  
Gerente General

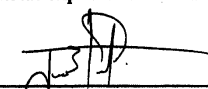
  
\_\_\_\_\_  
Ing. Catalina Sánchez  
Contadora

**INMOBILIARIA CENTRO MUNDO S.A. MUCENIN**  
**(Una subsidiaria de Inmobiliaria Santo Domingo INSANDO S. A.)**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**

|                                   | Capital Social | Capital Adicional | Reservas Legal | Reservas Por valuación | Reservas Total | Resultados Acumulados | Total   |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|----------------|-----------------------|---------|
| Saldos al 1 de enero de 2005      | 1.000          | 944.892           | 33             | 10.535                 | 10.568         | (221.928)             | 734.532 |
| Utilidad neta del año             |                |                   |                |                        |                | 22.097                | 22.097  |
| Saldos al 31 de diciembre de 2005 | 1.000          | 944.892           | 33             | 10.535                 | 10.568         | (199.831)             | 756.629 |
| Apropiación de reserva legal      |                |                   | 2.210          |                        | 2.210          | (2.210)               | -       |
| Utilidad neta del año             |                |                   |                |                        |                | 61.223                | 61.223  |
| Saldos al 31 de diciembre de 2006 | 1.000          | 944.892           | 2.243          | 10.535                 | 12.778         | (140.818)             | 817.852 |

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. Javier Imbaquingo  
 Gerente General

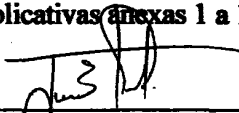
  
 Ing. Catalina Sánchez  
 Contadora

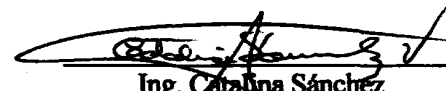
**INMOBILIARIA CENTRO MUNDO S.A. MUCENIN**  
**(Una subsidiaria de Inmobiliaria Santo Domingo INSANDO S. A.)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**

|                                                                                                                | <u>2006</u>      | <u>2005</u>      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Flujo de efectivo por las actividades de operación:</b>                                                     |                  |                  |
| Efectivo recibido de clientes                                                                                  | 323.872          | 304.193          |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                                                                      | (242.631)        | (101.329)        |
| Intereses pagados                                                                                              | <u>(15.278)</u>  | <u>(23.838)</u>  |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación                                                            | <u>65.963</u>    | <u>179.026</u>   |
| <b>Flujo de efectivo por las actividades de inversión:</b>                                                     |                  |                  |
| Aumento de propiedades y equipo y efectivo neto<br>utilizado en actividades de inversión                       | <u>(6.938)</u>   | <u>(6.913)</u>   |
| <b>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>                                                |                  |                  |
| Pago de préstamos bancarios y efectivo neto<br>utilizado en actividades de financiamiento                      | <u>(121.939)</u> | <u>(113.379)</u> |
| Incremento neto de efectivo                                                                                    | (62.914)         | 58.734           |
| Efectivo al inicio del período                                                                                 | <u>77.526</u>    | <u>18.792</u>    |
| Efectivo al final del período                                                                                  | <u>14.612</u>    | <u>77.526</u>    |
| <br><b>Utilidad neta del año</b>                                                                               | <br>61.223       | <br>22.097       |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el<br/>efectivo neto provisto por actividades de operación:</b> |                  |                  |
| Depreciación                                                                                                   | 77.668           | 76.456           |
| Impuesto a la renta                                                                                            | 22.467           | 8.229            |
| Provisión asesoría                                                                                             | -                | 72.297           |
| Provisión impuestos fiscales                                                                                   | -                | 10.688           |
| Provisión remodelación                                                                                         | -                | 17.978           |
| <b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>                                                                |                  |                  |
| Disminución en cuentas por cobrar                                                                              | 18.819           | -                |
| Incremento en gastos pagados por anticipado                                                                    | -                | (25.017)         |
| Disminución en otros pasivos                                                                                   | <u>(114.214)</u> | <u>(3.702)</u>   |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación                                                            | <u>65.963</u>    | <u>179.026</u>   |

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. Javier Imbaquingo  
 Gerente General

  
 Ing. Catalina Sánchez  
 Contadora

**INMOBILIARIA CENTRO MUNDO S.A. MUCENIN**  
**(Una subsidiaria de Inmobiliaria Santo Domingo INSANDO S.A.)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**  
**(Expresadas en dólares estadounidenses)**

**1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía fue constituida el 22 de agosto de 1995, como consecuencia de la escisión de Inmobiliaria PARLADE S.A. Su objetivo principal es el adquirir enajenar, a cualquier título, bienes inmuebles y conservarlos, administrarlos, arrendarlos y constituir gravámenes sobre ellos.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos aplicados son razonables.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y se encuentran en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones en que las NEC no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las NIC proveen.

Un resumen de los principales principios de contabilidad aplicados por la compañía es el siguiente:

**Registros contables y unidad monetaria.-** Los registros contables de la compañía se llevan en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial a partir de abril del año 2000.

**Cuentas por cobrar.-** Se registran con base en lo devengado.

**Propiedades y equipo.-** Al costo de adquisición ajustado. El costo ajustado se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada del activo. El porcentaje de depreciación utilizado por la compañía es el siguiente:

(Continúa en la siguiente página....)

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Continuación....)

| <u>DESCRIPCIÓN</u>  | <u>%</u> |
|---------------------|----------|
| Edificios           | 5        |
| Mobiliario y equipo | 10       |

**Ingresos, costos y gastos.-** Se contabilizan sobre la base de lo devengado.

**3. CAJA Y EQUIVALENTES**

La cuenta está conformada por:

|        | <u>2006</u>   | <u>2005</u>   |
|--------|---------------|---------------|
| Caja   | 20            | 20            |
| Bancos | 14.592        | 77.506        |
|        | <u>14.612</u> | <u>77.526</u> |

**4. PROPIEDADES Y EQUIPO**

Los saldos del rubro al cierre del ejercicio son como sigue:

|                        | <u>2006</u>      | <u>2005</u>      |
|------------------------|------------------|------------------|
| Terrenos (1)           | 279.510          | 279.510          |
| Edificios (1)          | 1.526.710        | 1.526.710        |
| Mobiliario y equipo    | 13.852           | 6.913            |
| Subtotal               | <u>1.820.072</u> | <u>1.813.133</u> |
| Depreciación acumulada | <u>(792.756)</u> | <u>(715.087)</u> |
|                        | <u>1.027.316</u> | <u>1.098.046</u> |

(1) Otorgados en garantía a un banco, por préstamos recibidos.

El movimiento de propiedades y equipo es el siguiente:

|                         | <u>2006</u>      | <u>2005</u>      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Saldo al inicio del año | 1.098.046        | 1.167.589        |
| Depreciación del año    | (77.668)         | (76.456)         |
| Adiciones netas         | 6.938            | 6.913            |
| Saldo al final del año  | <u>1.027.316</u> | <u>1.098.046</u> |

## 5. CUENTAS POR PAGAR

La cuenta está conformada por:

|                         | <u>2006</u>   | <u>2005</u>    |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Grupo Altas Cumbres (1) | -             | 72.297         |
| Carlos Hidalgo (2)      | -             | 17.979         |
| Impuestos municipales   | 1.451         | 10.689         |
| Otros                   | 17.592        | 9.825          |
|                         | <u>19.043</u> | <u>110.790</u> |

(1) Corresponden a reembolso de gastos efectuados por el Grupo Altas Cumbres por cuenta de la Empresa.

(2) Corresponde a las remodelaciones efectuadas en las propiedades de la empresa.

## 6. PRESTAMOS BANCARIOS

La cuenta está conformada por:

|                                              | <u>2006</u>   | <u>2005</u>    |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Banco Centro Mundo                           | 142.510       | 264.449        |
| Menos porción corriente de préstamo Bancario | 131.144       | 121.939        |
|                                              | <u>11.366</u> | <u>142.510</u> |

Corresponde a un préstamo sobre firmas al 7.3% anual, con vencimientos mensuales hasta enero de 2008.

Este préstamo está garantizado con los bienes inmuebles de Quito y Ambato propiedad de la Compañía.

## 7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La cuenta está conformada por:

|                   | <u>2006</u>    | <u>2005</u>    |
|-------------------|----------------|----------------|
| Fondo de garantía | <u>114.400</u> | <u>114.400</u> |

Valor recibido del Banco Centro Mundo S.A., como garantía sobre el arriendo de los inmuebles de propiedad de la Compañía.

## 8. CAPITAL SOCIAL

El capital social suscrito de la Compañía está dividido en 25.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,04 cada una.

## 9. IMPUESTO A LA RENTA

### Conciliación Tributaria.-

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la compañía ha preparado la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es como sigue:

|                                            | <u>2006</u>   | <u>2005</u>   |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Utilidad (Pérdida) del ejercicio           | 83.690        | 30.326        |
| (+) Gastos no deducibles                   | <u>6.179</u>  | <u>2.589</u>  |
| Base imponible para el impuesto a la renta | <u>89.869</u> | <u>32.915</u> |
| Impuesto a la renta 25%                    | <u>22.467</u> | <u>8.229</u>  |

Con resolución No. 117012006RRECO30112, el Servicio de Rentas Internas aceptó parcialmente el reclamo de pago indebido, vía retenciones en la fuente y pago de anticipos del impuesto a la renta del 2003, año en que se obtuvo pérdida. El valor de las reclamaciones aceptadas asciende a la suma US\$18,319.

## 10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de presentación de nuestro informe (9 de Marzo de 2007), en la opinión de la administración no se han producido eventos que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

\*\*\*\*\*