



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Socios de
CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA.

Quito, 27 de julio del 2006

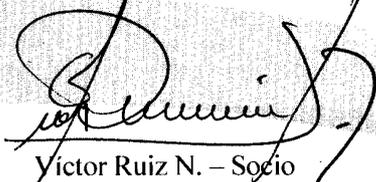
1. Hemos auditado el balance general adjunto de CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2004 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. La opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2004 fue emitida el 15 de julio del 2005, con excepción.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. 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. Otras cuentas por pagar con fideicomisos presenta un exceso en USD 479.517 en relación a las confirmaciones de los fiduciarios. (Véase nota 17)
4. Los fideicomisos Niza y Santiana no confirmaron las cuentas por pagar en concepto de las utilidades por venta de derechos por USD 186.394 y USD 366.540 respectivamente; sin embargo presentaron saldos en las inversiones en fideicomisos en derechos propios y derechos adicionales en la suma de USD 480.072. (Véase notas 5 y 11)
5. Las inversiones en acciones no fueron ajustadas a su valor patrimonial proporcional, el efecto de no realizar este ajuste fue de USD 213.899. (Véase nota 10)
6. En diciembre del 2005, la Compañía registró como reserva por valuación USD 234.083 fruto de la actualización del costo de algunos terrenos de propiedad de la Constructora, que serán aportados en el futuro a fideicomisos inmobiliarios, amparados en avalúos de fechas entre el año 2003 y 2005 efectuados por peritos calificados por la Superintendencia de Bancos.

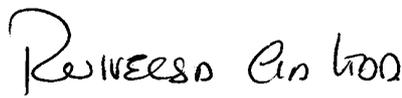


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Socios de
CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA. - continuación

7. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en los párrafos del 3 al 6, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2004 y 2005, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC.
8. Según se explica en la Nota 2 e) y 8 a los estados financieros, acogiéndose a opciones establecidas en la legislación vigente, la Compañía difirió al 31 de diciembre de 1999 pérdidas netas en cambio devengadas en dicho año por un monto equivalente a USD 793.234 para ser amortizadas en un plazo de hasta cinco años a partir del año 2000, de las cuales actualmente mantiene un saldo de USD 634.587. Este tratamiento contable, si bien está permitido por las normas legales vigentes, no está de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. En consecuencia, las pérdidas acumuladas al inicio y al final del año se encuentran subestimadas en USD 634.587.
9. El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen tributario Interno se emitirá por separado.


Victor Ruiz N. – Socio
RNC N° 24075


Superintendencia de
Compañías RNAE N° 432

CONSTRUC TORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Activo</u> | <u>Notas</u> | <u>2,004</u> | <u>2,005</u> | <u>Pasivo y patrimonio</u> | <u>Notas</u> | <u>2,004</u> | <u>2,005</u> |
|---------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Activos corrientes: | | | | Pasivos corrientes: | | | |
| Efectivo y sus equivalentes | 3 | 594,623 | 244,526 | Obligaciones con instituciones bancarias | 2,13 | 1,377,963 | 1,511,952 |
| Inversiones Temporales | 4 | 0 | 550,000 | Obligaciones con terceros | 2,14 | 2,184,981 | 3,504,769 |
| Cuentas y documentos por cobrar, neto | 2,5 | 4,548,636 | 9,955,290 | Proveedores | 2,9 | 508,535 | 1,034,296 |
| Inventarios | 2,6 | 6,918,188 | 12,568,238 | Pasivos acumulados | 15 | 10,744 | 10,792 |
| Impuestos anticipados | - | 538,166 | 700,911 | Obligaciones tributarias | 2,16 | 713,769 | 525,737 |
| Gastos Pagados por anticipado | | 0 | 9,252 | Otras cuentas por pagar | 2,17 | 5,694,105 | 14,607,829 |
| Total | | 12,599,613 | 24,028,217 | Total | | 10,490,097 | 21,195,375 |
| Propiedad, planta y equipo | 2,8 | | | Pasivo diferido: | | | |
| Costo | | 284,796 | 433,198 | Anticipos de clientes | 2 | 5,514,663 | 6,417,766 |
| Depreciacion acumulada | | 133,698 | 170,069 | Pasivo largo plazo | | | |
| Total | | 151,098 | 263,129 | Obligaciones con terceros | 2,19 | 1,199,874 | 1,273,027 |
| Otros activos | | | | Obligaciones con instituciones bancarias | 2,20 | 440,448 | 327,454 |
| Otros | 1,2,9 | 634,587 | 634,587 | Total | | 1,640,322 | 1,600,481 |
| Activos largo plazo | | | | Patrimonio de los accionistas | | | |
| Inversiones en compañías | 2,10 | 253,301 | 253,301 | (véase estado adjunto) | 2,24,25,26 | 332,594 | 382,964 |
| Inversiones en fiducias | 2,11 | 4,056,677 | 4,295,545 | | | | |
| Cuentas por cobrar largo plazo | 12 | 282,400 | 121,807 | | | | |
| Total | | 4,592,378 | 4,670,653 | | | | |
| | | | | | | | |
| | | <u>17,977,676</u> | <u>29,596,586</u> | | | <u>17,977,676</u> | <u>29,596,586</u> |
| Cuentas de orden - promesas de venta | | | <u>5,384,256</u> | | | | |

Las notas explicativas anexas 1 a 27 son parte integrante de los estados financieros





CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005**

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Notas | 2,004 | 2,005 |
|---|-------------|------------------|-----------------|
| Ventas netas | 2,17 | 5,877,298 | 5,337,785 |
| Costo de ventas | 2,5 | 4,763,012 | 4,466,104 |
| Utilidad bruta en ventas | | 1,114,286 | 871,681 |
| Gastos operacionales: | | | |
| Administración | | 733,221 | 1,148,243 |
| Ventas | | 54,794 | 31,283 |
| Total | | 788,015 | 1,179,526 |
| Utilidad (Pérdida) Operacional | | 326,271 | -307,845 |
| Otros ingresos / (egresos): | | | |
| Intereses pagados | 13,14,19,20 | -424,651 | -694,383 |
| Interes ganado | | 4,491 | 29,738 |
| Utilidad en venta títulos valores, neto | 11 | 224,806 | 528,129 |
| Otros ingresos | | 135,966 | 98,075 |
| Pérdidas restituidas fideicomisos | | -22,222 | -4,652 |
| Otros egresos | | -226,726 | -118,435 |
| Total | | -308,336 | -161,528 |
| Utilidad (Pérdida) del ejercicio | | 17,935 | -469,373 |
| Participación trabajadores | 15,21 | 2,690 | 0 |
| Impuesto a la renta causado | 7,16,21 | 63,854 | 43,197 |
| Pérdida neta | | -48,609 | -512,570 |

Las notas explicativas anexas de 1 a 27 son parte integrante de estos estados financieros.

CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005

(Expresado en dolares estadounidenses)

| | Capital social | Aporte Futuro Capital | Reservas | | | Valuacion | (Deficit) Utilidades acumuladas | Total |
|---|-------------------|-----------------------------|------------|-------------|----------------|-----------|---------------------------------------|----------------|
| | | | Legal | Facultativa | Capital | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2003 | 2,000 | 600,000 | 835 | 559 | 146,210 | 0 | -568,401 | 181,203 |
| Aporte de socios | | 200,000 | | | | | | 200,000 |
| Apropiacion reserva legal | | | -116 | | | | 116 | 0 |
| Perdida Neta | | | | | | | -48,609 | -48,609 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2004 | 2,000 | 800,000 | 719 | 559 | 146,210 | 0 | -616,894 | 332,594 |
| Reversión de aportes a cuentas por pagar socios | | -98,000 | | | | | | -98,000 |
| Aumento de capital por compensación de créditos ACTA 12/10/2005 | 98,000 | | | | | | | 98,000 |
| Reavaluo de Terrenos - ACTA 29/12/2005 | | | | | | 234,083 | | 234,083 |
| Ajustes años anteriores | | | | | | | -41,643 | -41,643 |
| Aporte Futura Capitalizacion - ACTA 30/12/2005 | | 370,500 | | | | | | 370,500 |
| Absorción de perdidas - ACTA 30/12/2005 | | | | | -146,210 | -234,083 | 380,293 | 0 |
| Pérdida neta | | | | | | | -512,570 | -512,570 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2005 | 100,000 | 1,072,500 | 719 | 559 | 0 | 0 | -790,814 | 382,964 |

Las notas explicativas anexas 1 a 27 son parte integrante de los estados financieros





CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005**

(expresado en dólares estadounidenses)

| | 2,004 | 2,005 |
|---|-------------------|-------------------|
| Flujos de efectivo en actividades de operación: | | |
| Efectivo recibido de clientes y otros | 5,004,567 | 834,234 |
| Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros | -4,541,619 | -2,145,018 |
| Efectivo provisto por las operaciones | 462,948 | -1,310,784 |
| | | |
| Intereses ganados | 4,491 | 29,738 |
| Intereses pagados | -769,626 | -694,383 |
| Utilidad en venta de títulos valores, neto | 224,806 | 528,129 |
| Otros ingresos | 135,966 | 98,075 |
| Flujo neto originado por actividades de operación | 58,585 | -1,349,225 |
| | | |
| Flujos de efectivo en actividades de inversión: | | |
| (Aumento) inversiones temporales | 0 | -550,000 |
| (Aumento) inversiones de largo plazo | -1,137,392 | -238,868 |
| (Aumento) de activos fijos | -22,258 | -157,033 |
| Flujo neto originado por actividades de inversión: | -1,159,650 | -945,901 |
| | | |
| Flujos de efectivo en actividades de financiamiento: | | |
| Disminución en cuentas por cobrar largo plazo | 138,789 | 160,593 |
| Incremento obligaciones con instituciones bancarias c/p | 472,592 | 133,989 |
| Incremento (disminución) obligaciones con instituciones bancarias | 440,448 | -112,994 |
| Transferencia a aporte futuro capital | 200,000 | 370,500 |
| Aumento (disminución) obligaciones con terceros c/p | 342,589 | 1,319,788 |
| Aumento (disminución) obligaciones con terceros l/p | 42,962 | 73,153 |
| Flujo neto originado por actividades de financiamiento: | 1,637,380 | 1,945,029 |
| | | |
| (disminución) Aumento neto en caja bancos | 536,315 | -350,097 |
| Caja y bancos al inicio del año | 58,308 | 594,623 |
| Caja y bancos al final del año | 594,623 | 244,526 |



CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005**

(expresado en dólares estadounidenses) - Continuación

| | 2,004 | 2,005 |
|---|---------------|-------------------|
| Conciliación de la utilidad (pérdida) neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación: | | |
| Pérdida neta | -48,609 | -512,570 |
| Ajustes por: | | |
| Ajuste por liquidación proyectos años anteriores | 0 | -41,643 |
| Depreciación | 59,237 | 45,002 |
| Participación trabajadores | 2,690 | 0 |
| Impuesto a la renta | 63,854 | 43,197 |
| Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital del trabajo: | <u>77,172</u> | <u>-466,014</u> |
| (Aumento) disminución en cuentas y dctos por cobrar | -872,731 | -5,406,654 |
| (Aumento) en inventarios | -1,909,753 | -5,415,967 |
| (Aumentos) en impuestos anticipados | -504,090 | -162,745 |
| (Aumentos) en gastos pagados por anticipado | 0 | -9,252 |
| Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar | 2,812,931 | 10,342,588 |
| Aumento en pasivos acumulados | 392 | 48 |
| Aumento en obligaciones tributarias | 454,664 | -231,229 |
| | <u>58,585</u> | <u>-1,349,225</u> |

Las notas explicativas anexas 1 a 27 son parte integrante de estos estados financieros.



CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

NOTA 1. - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 13 de enero de 1992, mediante escritura pública realizada en la Notaría Vigésimo Novena del Dr. Rodrigo Salgado Valdez del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de febrero de 1992.

El objeto social principal de la Compañía es el diseño, planificación, construcción y comercialización de proyectos de vivienda, oficinas, locales comerciales, a edificarse en el ámbito nacional e internacional; asesoría y prestación de servicios en los campos de ingeniería civil y arquitectura.

La Compañía presenta un alto nivel de endeudamiento con instituciones bancarias y personas particulares, los fondos obtenidos han sido utilizados en el inicio de nuevos proyectos de construcción y para capital de trabajo. Se espera que dichos proyectos generen recursos suficientes para cubrir las obligaciones y generen utilidades.

Adicionalmente la Compañía ha participado en la constitución de varios fideicomisos para el manejo, administración y comercialización de proyectos inmobiliarios.

La Compañía difirió pérdidas en cambio devengadas en el año 1999 por USD 793.234 para ser amortizados hasta en cinco años. De acuerdo a la Resolución N° 04.Q.ICI.002 del 30 de julio del 2004 de la Superintendencia de Compañías se amplió el plazo para amortizar en cinco años más. Durante los años 2004 y 2005 no se efectuaron amortizaciones.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los cuatro últimos años, son como sigue:

| <u>Diciembre 31</u> | <u>Indice de inflación anual</u> |
|---------------------|----------------------------------|
| 2005 | 3.10% |
| 2004 | 1.94% |
| 2003 | 6% |
| 2002 | 9% |



NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

a) Bases para la preparación de los estados financieros

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

La preparación de estados financieros de acuerdo con la 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 resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Cuentas y documentos por cobrar, neto

Registra principalmente las cuentas por cobrar a clientes, utilidades pendientes de recuperar de algunos fideicomisos por cesión de derechos, anticipos a proveedores y préstamos a socios, así como otras menores representadas en cuentas por cobrar a empleados, depósitos en garantía y anticipos no liquidados, registrados al costo.

c) Inventarios

Corresponde al registro de la compra de terrenos; la activación de costos directos e indirectos incurridos en la construcción de proyectos propios y de terceros; inventarios en bodega; e inventario de bienes inmuebles terminados. Así mismo incluye la activación de gastos administrativos asociados a los proyectos en ejecución. Los inventarios se presentan al valor de adquisición, los cuales no exceden del valor de mercado.

d) Propiedad, planta y equipo

Se muestran al costo de adquisición ajustados por NEC 17 menos su depreciación acumulada. No se deprecian aquellos bienes totalmente depreciados.

La depreciación de bienes de uso se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas del 10% anual para muebles y enseres, instalaciones y adecuaciones, maquinarias, equipos y herramientas; 20% anual para vehículos; y, 33% anual para equipos de computación y software que se consideran adecuadas para depreciar el valor



ajustado por NEC de los bienes de uso durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

e) Diferencia en cambio diferida

La Compañía difirió pérdidas en cambio devengadas en el año 1999 por USD 793.234 para se amortizadas hasta en cinco años. De acuerdo a la Resolución N° 04.Q.ICL.002 del 30 de julio del 2004 de la Superintendencia de Compañías se amplió el plazo para amortizar en cinco años más. Durante los años 2004 y 2005 no se efectuaron amortizaciones.

f) Inversiones en acciones

Corresponde al registro de inversiones que posee la Compañía en otras sociedades a su costo de adquisición, más los aportes entregados para futuras capitalizaciones.

g) Inversiones en fideicomisos

Registra los valores aportados por la constitución de varios fideicomisos, así como los pagos adicionales realizados por promitentes compradores de los derechos en el porcentaje que le corresponde a la Constructora Naranjo Ordoñez S.A., los cuales se encuentran registrados al costo.

La Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 19 requiere la consolidación de los estados financieros de un socio con los de sus subsidiarias (Se entiende por subsidiaria donde se mantiene una participación de al menos el 50% del capital). Mediante Resolución N° 03.Q.ICL.002 publicada en el Registro Oficial N° 33 del 5 de marzo de 2003, la Superintendencia de Compañías estableció que el requerimiento de consolidación de estados financieros entrará en vigencia desde el ejercicio 2003.

h) Obligaciones financieras con instituciones financieras

Registra las obligaciones contraídas con instituciones bancarias al costo, y clasificadas de acuerdo al plazo.

i) Obligaciones financieras con terceros

Registra las obligaciones contraídas con personas particulares a corto y largo plazo por parte de la Compañía para financiar proyectos y capital de trabajo, más la provisión de los intereses devengados a diciembre.

j) Proveedores

Registra principalmente los valores adeudados por la compra de bienes y servicios para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.



k) Obligaciones tributarias

Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas, IVA por pagar por ventas realizadas, IVA retenido e impuesto a la renta generado.

l) Otras cuentas por pagar

Corresponde al registro de avances de obra pendientes de liquidar, valores recibidos por cuenta de los fideicomisos pendientes de transferirlos, y fondos recibidos de personas particulares para desarrollo de nuevos proyectos específicos.

m) Anticipos de clientes

Corresponde al registro de los valores recibidos de clientes en concepto de abonos a las promesas de compra venta de bienes inmuebles y derechos fiduciarios de los proyectos que se encuentran en ejecución.

n) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2005, la Compañía calculó el 25% de impuesto a la renta sobre las utilidades tributarias generadas.

p) Reserva de capital

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las Compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por valuación y reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces. Durante el año 2005 esta reserva fue utilizada para la absorción de pérdidas acumuladas.

p) Ingresos

Registra los ingresos reconocidos sobre la base de contratos a precio fijo, modificados parcialmente por variaciones en las especificaciones del diseño del bien. Los ingresos de los contratos de construcción son contabilizados por avances de obra.

q) Costo de venta

Registra el total de los costos incurridos hasta la fecha en la cual se han reconocido los ingresos por los contratos de construcción firmados con los fideicomisos y terceros.



NOTA 3. – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

A continuación la composición del saldo al 31 de diciembre:

| | 2004 | 2005 |
|----------------|----------------|----------------|
| Cajas chicas | 2.268 | 1.910 |
| Fondo rotativo | 1.780 | 1.560 |
| Bancos | 590.575 | 241.056 |
| Total | <u>594.623</u> | <u>244.526</u> |

NOTA 4. – INVERSIONES TEMPORALES

Corresponden a dos pólizas de acumulación por USD 400.000 y USD 150.000 colocados en un banco local, cuyos vencimientos son en enero del 2006 colocados a una tasa del 2.75% y 1.75% respectivamente.

NOTA 5. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, la siguiente es la composición de cuentas y documentos por cobrar, neto:

| | 2004 | 2005 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Clientes relacionados (1) | 1,949,312 | 3,760,916 |
| Clientes (2) | 539,339 | 552,010 |
| Anticipos a liquidar (3) | 1,261,800 | 3,946,898 |
| Socios (4) | 353,063 | 670,816 |
| Fideicomisos por cobrar (5) | 224,806 | 552,934 |
| Empleados | 30,508 | 35,338 |
| Otras cuentas por cobrar (6) | 189,808 | 436,378 |
| Total | <u>4,548,636</u> | <u>9,955,290</u> |

(1) A continuación un detalle de los principales componentes de clientes relacionados:



| | 2004 | 2005 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Construhormigon | 7,618 | 0 |
| Inmobiliaria Inmoapenzel S.A. | 57,880 | 61,378 |
| Inmobiliaria Inmofeijo S.A. | 127,841 | 171,500 |
| Inmobiliaria Inmonardóñez S.A. (a) | 1,543,117 | 2,325,816 |
| Fideicomiso Alta Vista | 11,710 | 75,800 |
| Fideicomiso Cipriani | 0 | 100,875 |
| Fideicomiso Korea Plaza | 0 | 173,637 |
| Fideicomiso Murano | 201,146 | 90,349 |
| Fideicomiso Renazzo Plaza | 0 | 747,239 |
| Almacomlog S.A. | 0 | 14,322 |
| Total | 1,949,312 | 3,760,916 |

(a) Corresponde a facturas y préstamos para el pago de nóminas, proveedores y aporte a dos proyectos inmobiliarios realizados durante los años 2004 y 2005 principalmente. Con fecha 31 de diciembre del 2005, se procedió a la firma de un Convenio Privado y acuerdo de voluntades entre Constructora Naranjo Ordoñez Cia Ltda. E Inmobiliaria Inmonardonez S.A., en la que se establece que el monto adeudado será cancelado en el año 2006 y se reconocerá una tasa de interés del 2% anual a partir de enero del 2006, pagadera junto con el capital.

(2) A continuación un detalle de los principales componentes de clientes.

| | 2004 | 2005 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Proyectos propios | 505,307 | 102,548 |
| Fideicomiso Prado Verde | 33,225 | 0 |
| Fideicomiso Fontana del Sol (a) | 0 | 98,670 |
| Fideicomiso San Remo (a) | 867 | 58,960 |
| Fideicomiso Montreux (a) | 0 | 19,928 |
| Velastegui Rina | 0 | 60,701 |
| Alvaro Ponce | 0 | 163,317 |
| Otros menores | 0 | 47,886 |
| Total | 539,399 | 552,010 |

(a) Según confirmación recibida del fideicomiso San Remo presenta un saldo de USD 44.960.

(3) A continuación se presenta un detalle de los principales componentes de anticipos a liquidar a diciembre del 2005



| | Concepto | 2005 |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Andec | Hierro corrugado Renazzo Plaza | 622,683 |
| Correa Hermanos C. Ltda. | Ascensores Renazzo Plaza | 205,393 |
| Conextek | | 218,987 |
| Estrusa | Ventaneria Renazzo Plaza | 300,000 |
| Luguaña Fausto | Mano de obra Renazzo Plaza | 268,351 |
| Inmobiliaria Verzam Cia. Ltda. (a) | | 370,235 |
| Gral. José Grijalva (b) | Anticipo compra derechos Montpellier | 257,436 |
| Gustavo Ordoñez | Construcción casas Montpellier | 73,343 |
| Arroyo Francisco (c) | Compra terreno Proyecto Cipriani | 264,000 |
| Urdesierra Cia Ltda | Compra terreno Proyecto Lienz | 413,060 |
| Otros menores | | 953,410 |
| Total | | <u>3,946,898</u> |

(a) Corresponde a valores entregados por concepto de reposición de las oficinas PB1 y 101 del Proyecto Renazzo Plaza que le corresponden, valores que fueron depositados en la cuenta exclusiva del mencionado proyecto.

(b) Corresponde a los valores entregados para la cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso Montpellier, conforme consta en el convenio privado firmado el 1 de marzo del 2005.

(c) Monto entregado en concepto de cancelación del aporte del terreno efectuado por el Señor Francisco Arroyo al proyecto Cipriano.

(4) Corresponde a valores pagados por cuenta de los socios, los mismos que no generan ninguna tasa de interés ni se ha establecido un plazo para su pago.

(5) A continuación se presenta el detalle de fideicomisos por cobrar, los cuales corresponden a las utilidades en la venta de derechos fiduciarios pendientes de transferir por parte del fideicomiso, los mismos que no fueron confirmados.

| | Concepto | 2005 |
|----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Fideicomiso Niza | Utilidad en venta de derechos | 186,394 |
| Fideicomiso Santiana | Utilidad en venta de derechos | 366,540 |
| Total | | <u>552,934</u> |

(6) A continuación se presenta un detalle de los principales componentes de otras cuentas por cobrar a diciembre del 2005



| Concepto | | 2005 |
|--------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Documentos en garantía | | 8,636 |
| Naranjo Antonio Rene (a) | Anticipo terreno Prados de Cumbaya | 107,223 |
| Saa Pablo (b) | Anticipos varios proyectos | 135,512 |
| Otros menores | | 185,007 |
| Total | | <u>436,378</u> |

- (a) Corresponde al saldo pendiente de liquidar por concepto de la promesa de compraventa de un lote de terreno ubicado en el Conjunto Residencial Prados de Cumbayá, el cual será formalizado en el 2006.
- (b) Corresponde a anticipos realizados para proyectos y honorarios, principalmente originados hasta el año 2004, los cuales no han sido liquidados con los comprobantes de venta respectivos.

NOTA 6.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, los inventarios de la Compañía están compuestos de la siguiente manera:

| | 2004 | 2005 |
|--|-------------------------|--------------------------|
| Inventario de bodega | 158 | 731 |
| Inventario en proceso de construcción (1) | | |
| Costos directos | 4,916,930 | 8,595,520 |
| Costos indirectos | 584,365 | 632,008 |
| Costos de terreno | 361,869 | 1,406,954 |
| Inventario de producto terminado | 74,290 | 207,186 |
| Gastos administrativos asociados a proyectos (2) | 980,576 | 1,725,839 |
| Total | <u>6,918,188</u> | <u>12,568,238</u> |

- (1) Corresponde a los costos directos, indirectos y administrativos activados de varios proyectos inmobiliarios en ejecución.
- (2) La Administración de la Compañía mantiene como política el diferir ciertos gastos administrativos que tienen relación directa con cada uno de los proyectos, con el propósito de cargarlos a los resultados de los ejercicios en los que se completen los proyectos y se proceda a su venta.



NOTA 7.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, el saldo de impuestos anticipados está conformado por:

| | 2004 | 2005 |
|---|----------------|----------------|
| IVA en compras | 479,803 | 633,673 |
| IVA crédito importaciones | 3,777 | 0 |
| IVA retenido | 11,046 | 14,277 |
| Retenciones en la fuente por clientes (Véase nota 21) | 43,540 | 52,961 |
| Total | <u>538,166</u> | <u>700,911</u> |

NOTA 8. – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El siguiente es el movimiento durante el año 2004 y 2005 en dólares:

| | Saldo 31/12/03 | Adiciones | Bajas | Saldo 31/12/04 |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Maquinaria, equipo y herramientas | 22.343 | 0 | 0 | 22.343 |
| Equipos de oficina | 42.528 | 303 | 388 | 42.443 |
| Muebles y enseres | 48.198 | 4.095 | 4.461 | 47.832 |
| Vehículos | 105.983 | 0 | 32.144 | 73.839 |
| Equipos de computación | 113.269 | 20.509 | 75.046 | 58.732 |
| Instalaciones y adecuaciones | 39.607 | 0 | 0 | 39.607 |
| | <u>371.928</u> | <u>24.907</u> | <u>112.039</u> | <u>284.796</u> |
| (-) Depreciación acumulada | 183.851 | 59.237 | 109.390 | 133.698 |
| | <u>188.077</u> | <u>-34.330</u> | <u>2.649</u> | <u>151.098</u> |

| | Saldo 31/12/04 | Adiciones | Bajas | Saldo 31/12/05 |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|---------------|-------------------|
| Maquinaria, equipo y herramientas | 22.343 | 3.500 | 0 | 25.843 |
| Equipos de oficina | 42.443 | 876 | 0 | 43.319 |
| Muebles y enseres | 47.832 | 14.548 | 0 | 62.380 |
| Vehículos | 73.839 | 111.470 | 25.892 | 159.417 |
| Equipos de computación | 58.732 | 43.900 | 0 | 102.632 |
| Instalaciones y adecuaciones | 39.607 | 0 | 0 | 39.607 |
| | <u>284.796</u> | <u>174.294</u> | <u>25.892</u> | <u>433.198</u> |
| (-) Depreciación acumulada | 133.698 | 45.002 | 8.631 | 170.069 |
| | <u>151.098</u> | <u>129.292</u> | <u>17.261</u> | <u>263.129</u> |



NOTA 9.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005 corresponde exclusivamente al saldo no amortizado de la diferencia en cambio diferida originada en el año 1999 producto del proceso de dolarización por USD 634.587.

De acuerdo a la Resolución N° 04.Q.ICI.002 del 30 de julio del 2004 de la Superintendencia de Compañías se amplió el plazo para amortizar en cinco años más.

NOTA 10.- INVERSIONES EN COMPAÑÍAS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005 las inversiones en acciones corresponden únicamente a las acciones de la Compañía Platinum Roses Cia. Ltda., más entregas para futuras capitalizaciones en la misma sociedad.

| | 2004 | 2005 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| PLATINUM ROSES CIA LTDA | | |
| INVERSIONES EN ACCIONES: | 121,469 | 121,469 |
| ENTREGAS FUTURO CAPITAL: | 131,832 | 131,832 |
| | <u>253,301</u> | <u>253,301</u> |
| | | |
| VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES | 1,802 | 1,802 |
| ACCIONES QUE REPRESENTA | 45,045 | 45,045 |
| PORCENTAJE DE PARTICIPACION | 15.015% | 15.015% |
| VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL | 61,849 | 39,402 |

Durante los años 2004 y 2005 la compañía no ajusto las inversiones al valor patrimonial proporcional reportado por Platinum Roses Cía. Ltda. A diciembre del 2005 existe un exceso en la valoración en USD 213.899.

NOTA 11. – INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 inversiones en fideicomisos estaban representados por:



| | 2004 | 2005 |
|--|------------------|------------------|
| INVERSIONES EN DERECHOS PROPIOS: | | |
| Fideicomiso Renazzo Plaza | 0 | 791,073 |
| Fideicomiso Santiana | 348,251 | 346,595 |
| Fideicomiso Altavista | 368,575 | 400,000 |
| Fideicomiso Cipriani | 0 | 500 |
| Fideicomiso Niza | -1,261 | -4,257 |
| Fideicomiso Icaro | 1,500 | 3,500 |
| | <u>717,065</u> | <u>1,537,411</u> |
| INVERSIONES DERECHOS ADICIONALES: | | |
| Fideicomiso Niza | 901,058 | 99,789 |
| Fideicomiso Altavista | 1,035,649 | 1,932,566 |
| Fideicomiso Santiana (St Moritz - Samedan) | 1,402,905 | 725,779 |
| | <u>3,339,612</u> | <u>2,758,134</u> |
| Total | <u>4,056,677</u> | <u>4,295,545</u> |

A continuación se presentan las diferencias entre los valores según los mayores contables versus los presentados en los estados financieros de los fideicomisos

| | Según Fiduciaria | Según Constructor | % Participac. |
|--|---------------------|----------------------|------------------|
| INVERSIONES EN DERECHOS PROPIOS: | | | |
| Fideicomiso Renazzo Plaza | 791,073 | 791,073 | 15% |
| Fideicomiso Santiana | 369,212 | 346,595 | 50% |
| Fideicomiso Altavista | 400,000 | 400,000 | 50% |
| Fideicomiso Cipriani | 500 | 500 | 50% |
| Fideicomiso Niza | 0 | -4,257 | 50% |
| Fideicomiso Icaro | 3,500 | 3,500 | 50% |
| | <u>1,564,285</u> | <u>1,537,411</u> | |
| INVERSIONES DERECHOS ADICIONALES: | | | |
| Fideicomiso Niza | 186,394 | 99,789 | 50% |
| Fideicomiso Altavista | 1,932,619 | 1,932,566 | 50% |
| Fideicomiso Santiana (St Moritz - Samedan) | 1,092,320 | 725,779 | 50% |
| | <u>3,211,332</u> | <u>2,758,134</u> | |
| Total | <u>4,775,617</u> | <u>4,295,545</u> | |



Adicionalmente, según confirmación el Fideicomiso San Remo reporta un porcentaje de participación del 100%, donde el patrimonio equivale a USD 665.178; así como los Fideicomisos Montpellier y Montreux reportan un porcentaje de participación del 50%, donde el patrimonio asciende a USD 209.976 y USD 420.756.

NOTA 12.- CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005 las cuentas por cobrar a largo plazo estaban representadas de acuerdo al siguiente detalle:

| | 2004 | 2005 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Platinum Roses Cia. Ltda. (1) | 131,872 | 121,807 |
| Inmobiliaria Inmofeijo Cia. Ltda | 150,528 | 0 |
| | <u>282,400</u> | <u>121,807</u> |

(1) Monto prestado a la Compañía Platinum Roses Cia. Ltda., la cual genera un interés del 10% anual. Según confirmación de la Compañía el saldo por pagar asciende a USD 134.991.

NOTA 13.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS

La siguiente es la composición de las obligaciones con instituciones bancarias al 31 de diciembre del 2004 y 2005: A diciembre del 2005 la Compañía no registró los intereses devengados.

| | 2,004 | 2,005 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Sobregiros bancarios (1) | 295,497 | 262,815 |
| Préstamos bancarios: | | |
| Pichincha (2) | 650,328 | 554,369 |
| Internacional (3) | 392,871 | 172,153 |
| Pacífico (4) | 0 | 440,000 |
| Machala (5) | 0 | 75,276 |
| Diners Club (6) | 17,126 | 7,339 |
| Intereses | 22,141 | 0 |
| Total | <u>1,377,963</u> | <u>1,511,952</u> |



- (1) Corresponde a sobregiros por la emisión de cheques en cuentas corrientes del Banco de Pichincha, Banco Internacional y MM Jaramillo Arteaga.
- (2) Corresponde a créditos obtenidos durante el año 2004, con vencimientos entre enero y junio del 2007, con una tasa de interés del entre el 10,00% y el 13,50% anual. Para el año 2005 el siguiente es el detalle:

| TIPO DE PRESTAMO | VALOR NOMINAL | TASA INTERES | VIGENCIA | FORMA DE PAGO |
|------------------|----------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| Directo | 51,227 | 10.19% | 20/05/2005-15/05/2006 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 67,782 | 10.55% | 08/08/2005-03/08/2006 | Cuotas mensuales |
| Directo | 97,000 | 10.00% | 02/09/2005-06/01/2006 | Al vencimiento |
| Directo | 75,918 | 10.20% | 05/09/2005-31/08/2006 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 176,674 | 13.43% | 25/06/2005-10/06/2007 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 85,768 | 10.00% | 12/05/2005-26/04/2008 | Cuotas trimestrales |
| | <u>554,369</u> | | | |

- (3) Corresponde a créditos obtenidos durante el año 2004, con vencimientos entre enero y julio del 2006, con una tasa de interés entre el 12% y 12,5% anual. Para el año 2005 el siguiente es el detalle:

| TIPO DE PRESTAMO | VALOR NOMINAL | TASA INTERES | VIGENCIA | FORMA DE PAGO |
|------------------|----------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| Directo | 16,664 | 12.50% | 22/03/2004-12/03/2006 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 27,352 | 12.50% | 16/04/2004-06/04/2006 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 27,259 | 12.00% | 27/05/2004-17/05/2006 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 20,148 | 12.00% | 28/06/2004-18/06/2006 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 48,493 | 12.50% | 12/07/2004-02/07/2006 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 32,237 | 12.00% | 30/07/2004-20/07/2006 | Cuotas trimestrales |
| | <u>172,153</u> | | | |

- (4) Corresponde a un préstamo hipotecario con período de gracia pagadero en tres cuotas mensuales de USD 148.872 en el año 2006.

- (5) Corresponde a créditos obtenidos durante el año 2005, según el detalle siguiente

| TIPO DE PRESTAMO | VALOR NOMINAL | TASA INTERES | VIGENCIA | FORMA DE PAGO |
|------------------|---------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| Directo | 23,524 | 10.00% | 21/12/2005-11/12/2007 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 51,752 | 10.00% | 23/11/2005-13/11/2007 | Cuotas trimestrales |
| | <u>75,276</u> | | | |

- (6) Corresponde a compras de material de acabados de construcción, mediante crédito diferido con tarjeta de crédito.



NOTA 14.- OBLIGACIONES CON TERCEROS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005 las obligaciones con terceros corresponden a préstamos que generan una tasa de interés entre el 12% y el 18%, amparados en convenios de préstamos y letras de cambio.

En algunos casos los intereses generados son capitalizados en forma mensual o anual y en otros son cancelados.

A continuación presentamos la composición de las obligaciones con terceros:

| | 2004 | 2005 |
|--------------------------------|------------------|-------------------------|
| Cabezas Alonso | 200.000 | 200.000 |
| Calderón Ramiro | 145.000 | 100.000 |
| Camacho Jorge | 0 | 200.000 |
| Cueva Javier | 107.780 | 107.780 |
| Enriquez Ricardo | 300.000 | 300.000 |
| Flor Gordón Ricardo | 0 | 111.049 |
| Naranjo Edwin | 0 | 143.876 |
| Ortiz Ayala Fabián | 0 | 150.000 |
| Roldán Raúl | 0 | 100.000 |
| Salazar Greta | 119.940 | 119.940 |
| De Solorzano Margarita | 142.328 | 148.151 |
| Velasquez Cevallos Olga Marina | 120.000 | 120.000 |
| Otros menores | 1.023.411 | 1.430.511 |
| Total | <u>2.158.459</u> | <u>3.231.307</u> |
| Interese por pagar | 26.522 | 273.462 |
| Total | <u>2.184.981</u> | <u>3.504.769</u> |

NOTA 15.- PASIVOS ACUMULADOS

La siguiente es la composición de pasivos acumulados al 31 de diciembre del 2004 y 2005:



| | 2004 | 2005 |
|--|---------------|---------------|
| Aportes IESS | 1,080 | 1,029 |
| Préstamos IESS | 119 | 197 |
| Fondos de reserva | 2,473 | 2,317 |
| Décimo tercer sueldo | 2,276 | 2,408 |
| Décimo cuarto sueldo | 904 | 863 |
| 15% Participación trabajadores (Véase nota 21) | 3,892 | 3,892 |
| Empleados por pagar | 0 | 86 |
| Total | 10,744 | 10,792 |

NOTA 16.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2004 y 2005:

| | 2004 | 2005 |
|--|----------------|----------------|
| IVA por pagar (a) | 360,346 | 233,267 |
| IVA retenido (a) | 179,145 | 132,764 |
| Impuesto a la renta compañía (Véase nota 21) | 63,854 | 43,197 |
| Impuesto a la renta empleados | 14,643 | 3,794 |
| Retención en la fuente proveedores (a) | 95,781 | 112,715 |
| Total | 713,769 | 525,737 |

a) Incluyen diferencias por cancelar generadas durante el año 2004.

NOTA 17.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, el saldo de otras cuentas por pagar corresponde a:



| | 2004 | 2005 |
|--|------------------|-------------------|
| Cuentas por pagar fideicomisos: (1) | | |
| Fideicomiso Altavista | 376,881 | 415,216 |
| Fideicomiso Niza | 100,401 | 108,473 |
| Fideicomiso Cipriani | 0 | 2,270 |
| Fideicomiso Zermatt | 295,358 | 197,352 |
| Fideicomiso Korea Plaza | 0 | 377,520 |
| Fideicomiso Fontana del Sol | 351,243 | 712,583 |
| Fideicomiso Prado Verde | 0 | 67,950 |
| Fideicomiso Murano | 0 | 0 |
| Fideicomiso Renazzo Plaza | 0 | 4,902,278 |
| Fideicomiso San Remo | 0 | 0 |
| Fideicomiso Montreux | 160,954 | 1,463,730 |
| Fideicomiso Santiana | 180,661 | 240,230 |
| | <u>1,465,498</u> | <u>8,487,602</u> |
| Cuentas relacionadas | 0 | 0 |
| Fondos a liquidar (2) | 1,134,915 | 2,231,542 |
| Cuentas por pagar socios | 111,288 | 29,277 |
| Préstamos para proyectos (3) | 2,125,020 | 2,670,878 |
| Fideicomiso Santiana - restitución aportes | 692,046 | 0 |
| Otras cuentas menores | 165,338 | 1,188,529 |
| Total | <u>5,694,105</u> | <u>14,607,828</u> |

(1) Corresponde a valores recibidos de clientes para la posterior venta de derechos fiduciarios y anticipos para avances de obra en los contratos de construcción.

(2) Corresponde a valores entregados por terceros para ser administrados en la construcción de sus bienes inmuebles.

(3) Corresponde a préstamos de terceros para la ejecución de proyectos específicos inmobiliarios por los cuales se obtendrá una rentabilidad al finalizar el proyecto.

A continuación presentamos las respuestas obtenidas a las confirmaciones efectuadas con corte al 31 de diciembre del 2005, las cuales en su mayoría presentaron diferencias:



| | S/G RESPUESTA | S/G CIA. |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Cuentas por pagar fideicomisos: | | |
| Fideicomiso Altavista | 399,687 | 415,216 |
| Fideicomiso Niza | 104,337 | 108,473 |
| Fideicomiso Cipriani | 2,270 | 2,270 |
| Fideicomiso Zermatt | 197,352 | 197,352 |
| Fideicomiso Korea Plaza | 391,349 | 377,520 |
| Fideicomiso Fontana del Sol | 718,056 | 712,583 |
| Fideicomiso Prado Verde | 0 | 67,950 |
| Fideicomiso Renazzo Plaza | 4,902,278 | 4,902,278 |
| Fideicomiso Montreux (a) | 1,053,465 | 1,463,730 |
| Fideicomiso Santiana | 239,291 | 240,230 |
| | <u>8,008,085</u> | <u>8,487,602</u> |
| Diferencia neta | 479,517 | |

(a) Desde la fecha de balance, 31 de diciembre del 2005 y la fecha de presentación de este informe, 27 de julio del 2006, se ha conciliado esta diferencia con la fiduciaria.

NOTA 18.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, corresponden a varios anticipos de recursos realizados por clientes para la adquisición de bienes inmuebles y derechos fiduciarios.

NOTA 19.- OBLIGACIONES CON TERCEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005 las obligaciones con terceros a largo plazo corresponden a préstamos que generan una tasa de interés entre el 12% y el 18%, amparados en convenios de préstamos y letras de cambio.



| | 2004 | 2005 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Calisto Aroyo Dolores | 0 | 50.000 |
| García Alfredo | 224.355 | 212.355 |
| Ordoñez miguel | 255.238 | 315.102 |
| Toro Armando | 406.549 | 406.549 |
| Wilma de naranjo | 241.737 | 198.111 |
| Katz Andrei | 71.995 | 90.910 |
| | <u>1.199.874</u> | <u>1.273.027</u> |

NOTA 20.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

A continuación se presentan los saldos al 31 de diciembre del 2005 de las obligaciones bancarias cuyos vencimientos son en el año 2006 y 2007.

| TIPO DE PRESTAMO | VALOR NOMINAL | TASA INTERES | VIGENCIA | FORMA DE PAGO |
|------------------|----------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| Banco Pichincha: | | | | |
| Directo | 97,748 | 13.43% | 25/06/2005-10/06/2007 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 144,983 | 10.00% | 12/05/2005-26/04/2008 | Cuotas trimestrales |
| | <u>242,731</u> | | | |
| Banco Machala | | | | |
| Directo | 26,475 | 10.00% | 21/12/2005-11/12/2007 | Cuotas trimestrales |
| Directo | 58,248 | 10.00% | 23/11/2005-13/11/2007 | Cuotas trimestrales |
| | <u>84,723</u> | | | |
| Total | <u>327,454</u> | | | |

NOTA 21 - CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, los impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2004 y 2005, según los cálculos realizados por la compañía en dólares de los Estados Unidos de América.



| | 2004 | 2005 |
|---|---------|----------|
| Cálculo de impuesto a la renta | | |
| Utilidad (Pérdida) del ejercicio | 17,935 | -469,373 |
| 15% participación trabajadores (Véase nota 14) | 2,690 | 0 |
| Base antes de impuesto a la renta | 15,245 | -469,373 |
| <u>Más gastos no deducibles: (Irfp)</u> | | |
| Intereses y multas por retraso en impuestos, tasas y contribuciones | 77,705 | 61,536 |
| Remuneraciones no aportadas al IESS | 0 | 342,073 |
| Intereses que exceden tasa Banco Central | 92,170 | 242,825 |
| Otros gastos no deducibles | 155,436 | 53,324 |
| | 325,311 | 699,758 |
| Amortización pérdidas acumuladas | -85,139 | -57,596 |
| Base imponible | 255,417 | 172,789 |
| 25% impuesto renta (Véase nota 15) | 63,854 | 43,197 |
| Menos retención en la fuente (Véase nota 6) | 43,541 | 52,961 |
| Impuesto a pagar – (crédito tributario) | 20,313 | -9,764 |

NOTA 22.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoria independiente, 27 de julio del 2006, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los períodos económicos de 2002 al 2005 sujetos a fiscalización.



NOTA 23.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 27 de julio del 2006, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 24.- AUMENTO DE CAPITAL

Mediante escritura pública de fecha 13 de octubre del 2005, se procede a efectuar un aumento de capital social en la suma de USD 98.000, mediante compensación de cuentas, ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito. Con fecha 19 de diciembre del 2005 se procedió a inscribir el aumento de capital en el Registro Mercantil.

NOTA 25.- APOORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES

Con fecha 10 de diciembre del 2004 y 31 de diciembre del 2005, mediante Actas de Junta General Extraordinarias y Universal de Socios de la Compañía se aprobó realizar aportes para futuras capitalizaciones por USD 200.000 y USD 370.500 respectivamente.

NOTA 26.- RESERVA POR VALUACION

Con fecha 19 de diciembre del 2005 mediante acta de junta general extraordinaria y universal de socios proceden a ratificar los avalúos existentes de terrenos de propiedad de la Constructora los cuales serán aportados a fideicomisos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en el futuro, de acuerdo con los avalúos preparados por peritos independientes calificados por la Superintendencia de Bancos. Los avalúos fueron realizados entre el año 2003 y el 2005, y establecieron una revaluación de USD 234.083, la cual se registro incrementando el valor de los activos contra la reserva por valuación.

Con fecha 31 de diciembre del 2005 se autoriza mediante acta de junta, que con esta reserva se proceda a absorber pérdidas de ejercicios anteriores.



NOTA 27 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 27 de julio del 2006, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.