



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 11 de agosto del 2008

A los Socios de

### CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujo de fondos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Nuestras auditorias se realizaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. 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 auditoria incluye el examen, basándose en 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 nuestras auditorias proveen 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 CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de fondos por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Al 31 de diciembre del 2007 la Compañía mantiene dentro de sus cuentas por cobrar relacionadas, a la Inmobiliaria Inmonardonez S.A., por un monto de US\$. 3.949.835. Hasta la fecha de emisión del presente informe se ha recuperado de esta cuenta un valor de US\$. 622.279. La Administración ha solicitado se formalice un plan de pagos para que dichas cuentas por cobrar vayan siendo canceladas en periodos continuos.
5. La Compañía al cierre de los estados financieros presenta dentro de sus inventarios de construcciones en proceso, saldos de proyectos que fueron terminados en años anteriores y que aun no han sido liquidados por US\$. 2.782.781. Por lo que la Administración de la empresa durante el año 2008 ha realizado varios ajustes con el fin de liquidar dichos proyectos y estima culminar la depuración hasta el año 2009.
6. Según se explica en la Nota 2 e. y 11 a los estados financieros, acogiéndose a opciones establecidas en la legislación vigente, la Compañía dirigió al 31 de diciembre de 1999 pérdidas en cambio devengadas en dicho año por un monto equivalente a US\$ 793,234. Hasta el año 2001 las referidas pérdidas fueron parcialmente amortizadas, por un monto de US\$ 158,647 cargándose a resultados, quedando un saldo de US\$. 634.587 por amortizar. Este tratamiento contable, está permitido por las normas legales vigentes y el plazo máximo establecido por la Superintendencia de Compañías para amortizar este diferencial vence el año 2009. En caso de que al finalizar el periodo concedido por las autoridades no pueda absorber dicha amortización la empresa se verá avocada a cargar con dicho diferencial como pérdidas en el año 2009.



7. La Compañía durante los últimos siete años ha venido sufriendo pérdidas que al 31 de diciembre del 2007 representa un valor acumulado de US\$. 1.238.133. Adicionalmente los estados de evolución del patrimonio muestran registros de aportes de socios para futuras capitalizaciones desde el año 2003 hasta el año 2007 por un valor de US\$. 1.886.756. Aportes que han sido efectuados con el objeto de cubrir patrimonialmente a la empresa de las pérdidas sufridas en dichos años. Estos aportes en ocasiones no representaron flujo de fondos frescos. Es así que la Compañía a desarrollado una planeación operativa para los próximos tres años en la cual la Administración conjuntamente con los Socios estiman alcanzar una pérdida operativa de US\$. 74.227 en el 2008; utilidad operativa de US\$. 340.449 en el 2009 y utilidad operativa de US\$. 1.586.662 en el 2010. Por lo tanto la posición financiera de Constructora Naranjo Ordoñez Cía. Ltda., depende del cumplimiento de las proyecciones realizadas por la Administración, con el fin de hacer rentable sus operaciones y obtener flujos suficientes para cubrir adecuadamente sus obligaciones actuales. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias y están sujetos al éxito de las operaciones futuras.
8. Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 21 de agosto del 2006; y publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció que a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en el Ecuador deben preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.  
No. de registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes  
Socio  
No. de Registro Nacional  
De Contadores: 8376

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**BALANCES GENERALES**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2007 y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Referencia a Notas	2007	2006	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2007	2006
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	19,692	90,038	Obligaciones financieras	13	2,463,782	1,685,347
Documentos y cuentas por cobrar				Cuentas por pagar			
Clientes	4	269,784	1,111,687	Proveedores		1,626,422	1,051,354
Compañías relacionadas	5	4,189,817	3,182,191	Obligaciones con terceros	14	2,759,556	6,037,455
Fideicomisos	6	2,152,909	1,084,117	Fideicomisos	15	7,158,613	11,659,813
Anticipos por liquidar	7	3,314,217	2,386,899	Anticipos de clientes	19	-	5,121,606
Socios		1,093,832	905,222	Otras cuentas por pagar	16	7,036,263	4,804,588
Otras cuentas por cobrar	8	1,103,717	1,907,402	Impuestos por pagar	17	263,495	426,274
Pagos anticipados		582,342	914,045	Provisiones y acumulaciones	18	31,110	29,518
Inventarios	9	17,722,709	17,747,956	Total del pasivo corriente		21,339,241	30,815,955
Total del activo corriente		30,449,019	29,329,557				
				Obligaciones financieras	13	456,629	693,829
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO	10	891,783	542,341	Obligaciones con terceros	14	4,810,733	1,322,855
CARGOS DIFERIDOS	11	634,587	634,587	Anticipos de clientes	19	7,715,724	-
INVERSIONES EN FIDEICOMISOS	12	3,031,745	2,637,470	Total pasivos a largo plazo		12,983,086	2,016,684
OTROS ACTIVOS		211,304	148,707				
				PATRIMONIO (ver estado adjunto)		896,111	460,023
Total del Activo		<u>35,218,438</u>	<u>33,292,662</u>	Total del Pasivo y Patrimonio		<u>35,218,438</u>	<u>33,292,662</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ventas netas		14,085,255	8,890,229
Costo de ventas		<u>(12,207,376)</u>	<u>(7,823,808)</u>
Utilidad Bruta		1,877,879	1,066,421
Gastos de administración y ventas		(1,924,512)	(1,339,752)
Utilidad Operacional		<u>(46,633)</u>	<u>(273,331)</u>
Otros ingresos (egresos) neto		(206,535)	370,809
Utilidad (Pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta		<u>(253,168)</u>	97,478
Participación trabajadores	22	-	(14,622)
Impuesto a la renta	22	-	(87,534)
Pérdida neta del año		<u><u>(253,168)</u></u>	<u><u>(4,678)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.  
 ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 y 2006  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva de Valuación</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2006	100,000	1,072,500	719	559	-	-	(790,814)	382,964
Aporte futura capitalización	-	125,000	-	-	-	-	-	125,000
Reversión de absorción de pérdidas año 2005	-	-	-	-	146,210	-	(380,294)	(234,084)
Reavaluo de terreno	-	-	-	-	-	190,821	-	190,821
Absorción de pérdidas año 2006	-	-	-	-	-	(190,821)	190,821	-
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	-	(4,678)	(4,678)
Saldo al 31 de diciembre del 2006	100,000	1,197,500	719	559	146,210	-	(984,965)	460,023
Aporte futura capitalización	-	689,256	-	-	-	-	-	689,256
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	-	(253,168)	(253,168)
Saldo al 31 de diciembre del 2006	100,000	1,886,756	719	559	146,210	-	(1,238,133)	896,111

Las notas explicativas anexas 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE FONDOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	14,927,158	8,420,901
Efectivo pagado a proveedores	(22,589,248)	(14,025,429)
Pago a empleados y funcionarios	(426,195)	(140,336)
Intereses pagados	(611,930)	(515,766)
Pago a trabajadores e impuesto a la renta	-	(102,156)
Otros Ingresos/ Egresos	<u>201,749</u>	<u>1,003,416</u>
Fondos netos utilizados por actividades de operación	<u>(8,498,466)</u>	<u>(5,359,370)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Disminución Inversiones temporales	-	-
Incremento de propiedad, planta y equipo neto	(474,848)	(316,773)
Incremento (Disminución) Inversiones largo plazo	<u>(161,039)</u>	<u>1,911,375</u>
Fondos netos provistos (utilizados) en actividades de inversión	<u>(635,887)</u>	<u>1,594,602</u>
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Obligaciones con terceros a corto plazo	(3,277,898)	2,532,685
Obligaciones con terceros a largo plazo	6,392,869	49,828
Obligaciones bancarias a corto plazo	919,483	29,655
Obligaciones bancarias a largo plazo	4,573,533	366,375
Aporte futura capitalización	689,256	125,000
Reavaluo de terreno año 2006	-	190,821
Reversión absorción de pérdidas año 2005	<u>-</u>	<u>(234,084)</u>
Fondos netos provistos en actividades de financiamiento	<u>9,297,243</u>	<u>3,060,280</u>
Incremento neto de fondos	(70,346)	(704,488)
Efectivo al principio de año	<u>90,038</u>	<u>794,526</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>19,692</u></u>	<u><u>90,038</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE FONDOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**  
**(Continuación)**

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provistos por actividades de operación	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Pérdida neta del año	(253,168)	(4,678)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	125,406	37,561
Pérdida en inversiones Platinum Roses Cia Ltda	(233,236)	-
	<hr/>	<hr/>
	(360,998)	32,883
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	(1,546,758)	(622,228)
Inventarios	25,247	(5,179,718)
Gastos pagados por anticipado	331,703	(203,882)
Otros activos	(62,597)	(26,900)
Intereses por pagar	(141,049)	143,741
Cuentas por pagar	(6,582,827)	577,471
Provisiones y acumulaciones	1,592	18,726
Obligaciones Fiscales	(162,779)	(99,463)
	<hr/>	<hr/>
Fondos netos utilizados por actividades de operación	<u>(8,498,466)</u>	<u>(5,359,370)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía fue constituida el 13 de enero de 1992, con el objeto de dedicarse al 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 en los últimos años ha incrementado sustancialmente sus operaciones. Dicho incremento corresponde especialmente a proyectos que se efectúan mediante fideicomisos en los cuales participa en ocasiones como constructor y en otras como promotor y constructor. Su incremento en operaciones ha pasado de un total de activos de US\$. 17.977.678 en el año 2004 a US\$. 35.218.438 en el 2007. Las operaciones en fideicomisos para el año 2007 con relación al total de su movimiento operativo representan aproximadamente el 90% del total de sus proyectos. Los otros proyectos que no son llevados a cabo con fideicomisos son denominados propios.

A pesar del crecimiento significativo de operaciones indicado, la Compañía viene acumulando pérdidas desde el año 2003 por un valor de US\$. 1.238.133. La Administración manifiesta que se debió a que en su periodo de crecimiento requirió una gran cantidad de recurso y una nueva estructura organizacional acorde a la nueva realidad. Estas condiciones produjeron un incremento importante en gastos así como en costos financieros. Significó también que dentro de su nueva operación la empresa invierta en proyectos de mayor magnitud, los cuales tienen periodos más largos de recuperación tanto de capital como de la obtención de rendimientos.

A fin de solucionar esta falta de rentabilidad en las operaciones generadas en el giro normal de su negocio, la Administración ha desarrollado una planificación operativa y con fecha 6 de agosto del 2008, ha preparado planes operacionales para generar flujos suficientes para cubrir sus obligaciones, así como; el cobro de los saldos de Inmobiliaria Inmonardonez S.A., el reconocimiento en los resultados de los costos y gastos de construcción de proyectos terminados, diferimiento de pérdidas por aplicación de la NEC 17 incremento de utilidades generadas por las operaciones. Es así que la Administración estima que para el año 2008 se generara una pérdida operativa de US\$. 74.227, para el 2009 una utilidad operativa de US\$. 340.449 y para el 2010 una utilidad operativa de US\$. 1.586.662.

Por otro lado según se explica en la Nota 2 e. y 11 a los estados financieros, la empresa, acogiéndose a opciones establecidas en la legislación, difirió al 31 de diciembre de 1999 pérdidas en cambio devengadas en dicho año por un monto equivalente a US\$ 793,234. Hasta el año 2001 las referidas pérdidas fueron parcialmente amortizadas, por un monto de US\$ 158,647 cargándose a resultados. En consecuencia, los cargos diferidos acumulados al final del año 2007 que aún se encuentran sin amortizarse ascienden a US\$ 634,587. De acuerdo a la Resolución No 04.Q.ICI.002 del 30 de julio del 2004 la Superintendencia de Compañías amplió el plazo para amortizar dichas pérdidas por 5 años más. La Compañía sin embargo, no ha podido beneficiarse de dicha amortización legal debido a la falta de utilidades en los años anteriores por lo que la absorción de la misma dependerá de la capacidad de generar mayor ingresos y por lo tanto la generación de utilidades futuras. En caso de que al finalizar el periodo concedido por las autoridades no pueda absorber dicha amortización la empresa se verá avocada a cargar con dicho diferencial como pérdidas en el año 2009.

**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 y están basados en el costo histórico, modificados para activos fijos, cargos diferidos y patrimonio; de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidos en la NEC 17.

**b) Ingresos y costos**

**Ingresos**

Los ingresos son reconocidos sobre la base de un contrato fijo, con variaciones en precios basándose en cambios en las especificaciones de diseño del bien. Los ingresos son contabilizados por el método de avance de obra.

**Costos**

Se reconoce el total de los costos incurridos hasta la fecha en la cual se han reconocido los ingresos por los contratos de construcción suscritos.

**Otros ingresos y costos**

Se registran en base a lo devengado

**c) Inventarios**

Representan los costos de los terrenos, de las obras de construcción en los proyectos inmobiliarios en proceso y proyectos terminados. Así como los gastos administrativos asociados a cada proyecto. Los cuales se presentan al valor de adquisición y no exceden del valor de mercado.

Los inventarios en tránsito se presentan al costo de las facturas más cargos relacionados con la importación.

**d) Propiedad, planta y equipo**

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada.

El valor de la propiedad, planta y equipo 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 línea recta.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**e) Cargos diferidos**

Constituye pérdidas netas en cambio diferidas en 1999 de acuerdo con las disposiciones legales que rigieron en dicho ejercicio, para su amortización en un plazo máximo de cinco años a partir del año 2000. De acuerdo a la Resolución No. 04.Q.ICI.002 del 30 de Julio del 2004, la Superintendencia de Compañías amplió el plazo para amortizar dichas pérdidas por cinco años mas. Para los años 2007 y 2006 no se efectuó cargo alguno a resultados por este concepto.

**f) Inversiones en acciones**

Se muestran al costo de adquisición, más los aportes entregados para futuras capitalizaciones.

**g) Inversiones en fideicomisos**

Corresponde a valores aportados para la constitución de varios fideicomisos, más los pagos realizados por los promitentes compradores de los derechos fiduciarios, en el porcentaje que le corresponde a la compañía. Los cuales se registran al costo.

**h) Anticipos de clientes**

Corresponde a los valores recibidos de clientes estipulados en los contratos de promesa de compra-venta de los proyectos inmobiliarios y derechos fiduciarios que se encuentran en curso. Dichos anticipos son aplicados al precio de compra cuando se venden los inmuebles

**i) Participación de los trabajadores en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía reconoce a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral. Es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Por el año 2007 no se realizó dicha provisión puesto que se generó pérdida.

**j) Impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Las normas tributarias vigentes a partir del 2001 establecen una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Por el año 2007 no se realizó dicha provisión puesto que se generó pérdida.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**k) Reserva de capital**

De acuerdo con la NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas; Capital, Reservas y Aportes para Futuras Capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria, a la cuenta Reserva de Capital. De acuerdo a disposiciones legales a partir de diciembre del 2001, esta reserva puede ser utilizada para compensar pérdidas de ejercicios anteriores y/o para incrementos de capital.

**NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cuentas Corrientes		
Banco del Pichincha C.A.	852	5,066
Banco Pacifico Internacional S.A.	-	19,280
Banco del Pacifico S.A.	9	23
Banco Internacional S.A.	956	88
Mutualista Pichincha S.A.	40	995
Banco de Machala S.A.	1,561	60,610
MM Jaramillo Arteaga S.A.	9,707	-
Pacifico Internacional	1,441	-
Fondos fijos y por depositar		
Caja chica	5,126	3,976
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>19,692</u>	<u>90,038</u>

**NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

(Ver página siguiente)

**NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**  
**(Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fideicomiso Peugia	-	76,722
Fideicomiso Murano	-	96,513
Fideicomiso Fontana del Sol	-	41,109
Fideicomiso Icaro	-	43,266
Fideicomiso Montreux	-	24,471
Fideicomiso Prado Verde	2,342	2,342
Fideicomiso Uziel	-	2,700
Fideicomiso Zermatt	-	53,069
Fideicomiso Vera Guayasamin	1,200	-
Semagro	-	196,932
Duran Andrade Cecilia	-	42,616
Guerrero Jara Paul	-	78,785
Iglesia Cristiana Comunidad de la Fé	81,614	45,650
Larreategui Carrasco Verónica	-	58,911
Bahamonde Terán Oswaldo	-	53,870
Proyectos propios	42,982	119,389
Otros proyectos menores	141,646	175,342
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>269,784</u>	<u>1,111,687</u>

Las variaciones corresponden a cobros realizados durante el año corriente.

**NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inmobiliaria Inmoapenzhel S.A.	64,755	63,545
Inmobiliaria Inmofeijo S.A.	175,227	213,099
Inmobiliaria Inmonardonez S.A. (1)	3,949,835	2,905,547
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>4,189,817</u>	<u>3,182,191</u>

(1) Corresponde principalmente a préstamos y facturas realizados para pagos de nómina, proveedores y aportes para proyectos inmobiliarios.

**NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR FIDEICOMISOS**

(Ver página siguiente)

**NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR FIDEICOMISOS  
(Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fideicomiso Alta Vista	508,100	62,436
Fideicomiso Renazzo Plaza (1)	1,026,310	1,017,310
Fideicomiso Santiana	4,371	4,371
Fideicomiso Uziel	88,635	-
Fideicomiso Alisal de Orellana	177,049	-
Fideicomiso Uribe	159,601	-
Fideicomiso Murano	96,513	-
Fideicomiso Prados de la Armenia	52,620	-
Otros Fideicomisos menores	39,710	-
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>2,152,909</u>	<u>1,084,117</u>

(1) Corresponde principalmente a facturas emitidas por concepto de reposición de costos indirectos y honorarios de construcción.

**NOTA 7 – ANTICIPOS POR LIQUIDAR**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Terrenos</b>		
Zard Assaad	-	50,000
Carmen de Márquez	11,860	11,860
Construhormigon	-	59,253
Bucaran Saha	-	300,000
Ospina Janneth	37,500	37,500
Urdesierra Cía. Ltda (1)	847,377	847,377
Cabrera María	-	66,937
Paxercar	572,368	-
Jorge Valdivieso	147,500	-
Baystate Cía. Ltda. (2)	595,000	-
Otros menores	104,142	-
<b>Anticipos directos e indirectos</b>		
Grijalva José (3)	427,488	427,436
Ordóñez Gustavo	95,843	95,843
Alberto Andrade	151,000	-
Otros menores	324,139	490,693
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>3,314,217</u>	<u>2,386,899</u>

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – ANTICIPOS POR LIQUIDAR**  
(Continuación)

- (1) Corresponde anticipos para la compra del terreno del proyecto Lienz
- (2) Corresponde anticipos para la compra del terreno del proyecto Mompiche
- (3) Corresponde a anticipos para la compra del terreno del proyecto Montpellier

**NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inmobiliaria Verzam Cía. Ltda. (1)	-	935,000
Fideicomiso Niza cesión de derechos	186,394	186,394
Fideicomiso Alta Vista cesión derechos	403,221	-
Depositos en garantía	19,254	113,578
Software contable	-	80,873
Anticipos a terceros	168,830	205,202
Prestamos empleados	46,706	36,609
Otras cuentas por cobrar	279,312	349,746
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>1,103,717</u>	<u>1,907,402</u>

- (1) La variación corresponde a la liquidación de los anticipos dados por restitución de beneficios.

**NOTA 9 – INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inventario bodega de materiales	319,837	-
Inventario en proceso de construcción		
Costos directos	10,067,728	12,783,234
Costos indirectos	1,410,182	982,817
Costos indirectos internos	637,257	-
Costos de terrenos	837,640	837,640
Gastos administrativos asociados	4,047,867	2,932,705
Inventario de producto terminado	402,198	207,186
Importaciones en tránsito	-	4,374
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>17,722,709</u>	<u>17,747,956</u>

El inventario al 31 de diciembre del 2007 esta compuesto de:

(Ver página siguiente)

**NOTA 9 – INVENTARIOS**  
**(Continuación)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Fideicomisos</b>		
Fideicomiso Renazzo Plaza	566,666	5,956,309
Fideicomiso Fontana del Sol	777,088	877,460
Fideicomiso Prados de la Armenia	450,835	842,674
Fideicomiso Altavista	925,483	835,944
Fideicomiso Kirios	1,077,737	399,819
Almacenes Boyacá Quito	802,497	-
Fideicomiso Bilmore	693,880	-
Fideicomiso Icaro	237,608	-
Fideicomiso Avadell	606,814	-
Fideicomiso Perugia	294,020	-
Fideicomiso Cumbres del Moral	381,885	-
Fideicomiso Mompiche	207,193	-
Fideicomiso Ibiza	469,230	-
Otros fideicomisos	<u>834,953</u>	<u>1,138,773</u>
Total	<u>8,325,889</u>	<u>10,050,979</u>
<b>Proyectos propios</b>		
Lienz	1,985,480	1,875,836
Iglesia cristiana de la fe	121,598	623,297
Conjunto Montpelier	496,828	493,974
Proventza	279,152	279,152
Residencia Naranja	453,838	453,013
Paradisus	858,333	594,106
Bodegas cristiana	303,423	303,205
Santa María del Bosque	870,005	495,832
Iglesia de la República	727,280	-
Otros menores	<u>3,300,883</u>	<u>2,578,562</u>
TOTAL	<u>9,396,820</u>	<u>7,696,977</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u><u>17,722,709</u></u>	<u><u>17,747,956</u></u>

Estos proyectos se encuentran en ejecución y se espera algunos de estos sean liquidados en los años 2008 y 2009.

**NOTA 10 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

(Ver página siguiente)

**NOTA 10 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO  
(Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	Tasa anual de depreciación %
<b>Activos depreciables</b>			
Edificios	234,273	146,631	5%
Maquinaria, equipo y herramientas	286,560	102,722	10%
Equipos de oficina	66,315	31,728	10%
Muebles y enseres	122,171	86,592	10%
Vehículos	137,417	159,417	20%
Equipos de computación	289,032	81,259	33%
Instalaciones y adecuaciones	47,964	25,359	10%
<b>Activos no depreciables</b>			
Mejoras en curso	-	75,176	
<b>Total de Activos Fijos</b>	<u>1,183,732</u>	<u>708,884</u>	
<b>Menos:</b>			
Depreciación acumulada	(291,949)	(166,543)	
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006</b>	<u><u>891,783</u></u>	<u><u>542,341</u></u>	

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2007 y 2006	542,341	263,129
Adiciones y retiros (netos)	474,848	316,773
Depreciación del año	(125,406)	(37,561)
<b>Saldo final al 31 de diciembre 2007 y 2006</b>	<u><u>891,783</u></u>	<u><u>542,341</u></u>

**NOTA 11 - CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

(Ver página siguiente)

**NOTA 11 - CARGOS DIFERIDOS**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Diferencia en cambio (1)	793,234	793,234
Menos:		
Amortización acumulada	(158,647)	(158,647)
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>634,587</u>	<u>634,587</u>

El movimiento del rubro del año es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldos netos al inicio del año	634,587	634,587
Saldo final al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>634,587</u>	<u>634,587</u>

(1) La compañía no efectuó amortización alguna durante los años 2007 y 2006.

**NOTA 12 – INVERSIONES EN FIDEICOMISOS**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inversiones en acciones		
Platinum Roses Cía. Ltda. (1)	20,065	253,301
Inversiones en derechos fiduciarios		
Derechos propios (2)		
Fideicomiso Renazzo Plaza	1,308,772	791,073
Fideicomiso Santiana	27,973	27,974
Fideicomiso Altavista	200,000	200,000
Fideicomiso Cipriani	-	264,500
Fideicomiso Niza	(4,257)	(4,257)
Fideicomiso Icaro	-	228,679
Fideicomiso Prados de la Armenia	523,050	523,050
Fideicomiso Uribe	509,750	4,750
Fideicomiso Perugia	-	120,000
Fideicomiso Korea Plaza	-	228,400
Fideicomiso Cumbres del Moral	385,641	-
Otros menores	60,751	-
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>2,970,994</u>	<u>2,637,470</u>

(Ver página siguiente)

**NOTA 12 – INVERSIONES EN FIDEICOMISOS**  
(Continuación)

- (1) La variación corresponde a un ajuste en el valor patrimonial proporcional de dicha inversión. Está pérdida fue registrada con cargo a los resultados del ejercicio por US\$. 233.236.
- (2) Corresponde al porcentaje de participación en el patrimonio autónomo de los fideicomisos

**NOTA 13 – OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

Corto Plazo.-

	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2006</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2007</u>
Sobregiros ocasionales				
Banco del Pichincha C.A.	312,250	887,807	312,250	887,807
Banco del Pacífico S.A.	5,334	2,564	5,334	2,564
Banco MM Jaramillo Arteaga	2,912	-	2,912	-
Préstamos bancarios corto plazo				
Banco del Pichincha C.A. (1)	421,431	361,963	399,267	384,127
Banco Internacional S.A. (2)	711,164	1,796,330	1,327,642	1,179,852
Banco del Pacífico S.A.	-	64,473	64,473	-
Banco de Machala S.A.	84,724	-	84,724	-
Intereses acumulados	143,741	11,718	152,767	2,692
Tarjeta de crédito Diners Club	3,791	224,973	222,024	6,740
<b>Total</b>	<b>1,685,347</b>	<b>3,349,828</b>	<b>2,571,393</b>	<b>2,463,782</b>

Largo Plazo.-

	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2006</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2007</u>
Préstamos bancarios largo plazo				
Banco del Pichincha C.A.	437,050	153,704	367,229	223,525
Banco Internacional S.A.	256,779	252,836	276,511	233,104
<b>Total</b>	<b>693,829</b>	<b>406,540</b>	<b>643,740</b>	<b>456,629</b>

- (1) Corresponde a la porción corriente de préstamos recibidos en años anteriores, así como nuevos créditos que generan intereses a tasas promedio anuales, entre el 10% y 12% y vencen en junio 2008.
- (2) Corresponde a la porción corriente de préstamos recibidos en años anteriores, así como nuevo créditos que generan intereses a una tasa promedio anual 9% y vencen en septiembre del 2008.

#### NOTA 14 – OBLIGACIONES CON TERCEROS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

Corto Plazo	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Obligaciones con terceros	2,759,556	6,037,455
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>2,759,556</u>	<u>6,037,455</u>
Largo Plazo	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Obligaciones con terceros	4,810,733	1,322,855
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>4,810,733</u>	<u>1,322,855</u>

Estas obligaciones con terceros corresponden a préstamos realizados por inversionistas, con el objeto de adquirir a futuro un bien inmueble, dichos préstamos generan tasas de interés entre el 12% y el 18%. Estos créditos no cuentan con una fecha específica de vencimiento y en algunos casos los intereses generados son capitalizados en forma mensual ó anual; y en otros son cancelados según los contratos suscritos. Estos créditos están soportados por convenios de préstamos y letras de cambio. Adicionalmente la Compañía realiza la respectiva retención en la fuente a los pagos realizados por concepto de intereses.

#### NOTA 15 – CUENTAS POR PAGAR FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fideicomiso Alta Vista	1,574,941	466,298
Fideicomiso Renazzo Plaza	2,322,985	8,239,451
Fideicomiso Cipriani	-	410,325
Fideicomiso Uribe	183,037	312,927
Fideicomiso Korea Plaza	37,594	152,557
Fideicomiso Perugia	-	122,519
Fideicomiso Prados de la Armenia	296,560	712,451
Fideicomiso Zermatt	-	299,430
Fideicomiso Montreux	-	654,315
Fideicomiso Uziel	568,822	-
Fideicomiso Ibiza	270,222	-
Fideicomiso Alisal	1,278,097	-
Fideicomiso Cumbres del Moral	360,594	-
Otros menores	265,761	289,540
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>7,158,613</u>	<u>11,370,273</u>

Corresponden a valores recibidos de clientes por concepto de venta de derechos fiduciarios y anticipos por avance de obra. En los diferentes proyectos inmobiliarios que se encuentran en proceso de construcción.

**NOTA 16 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fondos a liquidar		
Iglesia de la República	589,201	535,701
Bodegas de la Cristiana	284,634	481,877
Hotel Decameron	214,586	-
Almacén Boyaca	1,099,524	-
Seguros Colonial	224,077	-
Otros menores	127,896	82,073
Préstamos para proyectos		
Verzam Cía. Ltda.	-	383,068
Vera Carlos	300,000	300,000
García Laura	-	273,744
Camacho Jorge	-	200,000
Pasquel Héctor	-	200,000
Jordan Charles	-	150,000
López Rodrigo	150,000	150,000
Marcovici Nicolás	150,000	150,000
García Carlos	200,000	-
Val S.A	600,000	-
Otros	2,263,041	1,016,519
Otras cuentas por pagar		
Depósitos de terceros	340,530	293,810
Otras cuentas por pagar	492,774	587,796
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>7,036,263</u>	<u>4,804,588</u>

**NOTA 17 – IMPUESTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Impuesto a la renta compañía	-	87,534
Impuesto a la renta empleados	4,476	1,956
Impuesto al valor agregado (1)	201,915	122,857
1% Retención en la fuente (1)	459	46,131
2% Retención en la fuente (1)	19,728	-
5% Retención en la fuente (1)	-	16,734
8% Retención en la fuente (1)	8,183	20,886
30% Retención impuesto valor agregado (1)	11,790	10,441
70% Retención impuesto valor agregado (1)	5,176	88,791
100% Retención impuesto valor agregado (1)	11,768	30,944
Saldo final al 31 de diciembre 2007 y 2006	<u>263,495</u>	<u>426,274</u>

(1) Incluyen diferencias generadas durante el año 2004 y canceladas en el año 2007.

## NOTA 18 – PROVISIONES Y ACUMULACIONES

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2006</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Utilizaciones</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2007</u>
Obligaciones con el IESS	2,595	60,725	54,552	8,768
Fondos de reserva	4,106	19,070	11,418	11,758
Décimo tercer sueldo	2,823	37,882	37,237	3,468
Décimo cuarto sueldo	1,179	4,155	3,608	1,726
15% Participación trabajadores	18,514	258	13,932	4,840
Empleados por pagar	301	2,206	1,957	550
<b>Total</b>	<b>29,518</b>	<b>124,296</b>	<b>122,704</b>	<b>31,110</b>

## NOTA 19 – ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

Corto plazo.-

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proyectos propios		
Davos 2	-	171,507
Davos	-	151,309
Paradysus	-	251,980
Davos 6	-	133,200
Otros menores	-	2,723
Anticipos de terceros		
Montpellier	-	940,517
Lienz	-	1,494,886
Montreux	-	363,293
Renazzo Plaza	-	861,054
Otros anticipos	-	337,113
Otros anticipos	-	398,622
Anticipos gastos legales	-	15,402
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006</b>	<b>-</b>	<b>5,121,606</b>

(Ver pagina siguiente)

**NOTA 19 – ANTICIPOS DE CLIENTES**  
**(Continuación)**

Largo plazo.-

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proyectos propios		
Davos	209,304	-
Paradysus	1,212,197	-
Davos 6	140,100	-
Anticipos de terceros		
Montpellier	943,100	-
Lienz	2,750,342	-
Montreux	129,619	-
Renazzo Plaza	884,341	-
Kyrios	264,901	-
Flavia	308,625	-
Otros anticipos	509,318	-
Otros anticipos	350,130	-
Anticipos gastos legales	13,747	-
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u><u>7,715,724</u></u>	<u><u>-</u></u>

**NOTA 20 – CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$. 100.000 dividido en 100.000 participaciones sociales de un valor nominal de US\$. 1 cada una, de acuerdo con la escritura de aumento de capital del 19 de diciembre del 2005.

**NOTA 21 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**NOTA 22 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA**

(Ver página siguiente)

**NOTA 22 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA**  
**(Continuación)**

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad (Pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	(253,168)	97,478
(-) Participación trabajadores	-	(14,622)
(+) Gastos no deducibles	224,455	383,990
(-) Amortización de pérdidas tributarias	-	(116,711)
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>(28,713)</u>	<u>350,135</u>
Impuesto a la renta causado	-	87,534
(-) Retenciones en la fuente	(155,799)	(52,961)
Saldo a favor	<u><u>(155,799)</u></u>	<u><u>34,573</u></u>

**NOTA 23 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (11 de agosto 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.