

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2005 y 2004



DICTAMEN DE LOS AUDTORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
Inmobiliaria Nelbacor S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **Inmobiliaria Nelbacor S.A.** al 31 de diciembre del 2005 y 2004, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (expresados en USDólares). Estos estados y sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exàmenes se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Nelbacor S.A.** al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones, la inversión de los accionistas y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.
4. Mediante Junta Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de octubre del 2005, la Compañía decidió absorber a su relacionada Predialpa S.A. El 13 de marzo del 2006 la Superintendencia de Compañías aprobó la fusión.

PKF & Co.

17 de marzo del 2006
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	31 de diciembre del	
	2005	2004
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo	91.53	3,518.11
Inversiones (Nota C)	1,904,920.40	3,642,980.40
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	1,508,048.07	2,790.07
Inventario (Nota E)	278,615.03	363,050.69
Gastos Pagados por Anticipado	2,471.07	1,851.00
Proyectos en ejecución (Nota F)	3,593,886.73	6,348,933.95
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	7,288,032.83	10,363,124.22
ACTIVOS FIJOS (Nota G)	22,227.32	20,968.77
INVERSIONES EN ACCIONES (Nota H)		1,275,311.98
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO		2,501.16
ACTIVOS DIFERIDOS	3,653.97	3,023.94
TOTAL DEL ACTIVO	7,313,914.12	11,664,930.07
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota I)	7,948.20	10,842.82
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	7,948.20	10,842.82
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes (Nota J)	7,389,075.00	10,000,000.00
Reserva por avalúo (Nota K)		1,762,137.22
Reserva de capital (Nota L)		1,322,678.79
Resultados acumulados (Nota M)	(83,109.08)	(1,430,728.76)
TOTAL DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	7,305,965.92	11,654,087.25
TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	7,313,914.12	11,664,930.07



Ricardo Palau Dueñas
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2005	2004
INGRESOS:		
Venta de terrenos	2,038,867.60	
Intereses ganados	32,118.67	
Otros Ingresos	555.99	
Alquiler de departamentos	3,840.00	2,400.00
Venta de departamentos	65,677.00	
	<hr/>	<hr/>
	70,072.99	2,073,386.27
EGRESOS:		
Costo de Ventas	91,736.87	2,854,372.26
Gastos Operacionales	61,445.03	166,455.69
	<hr/>	<hr/>
	153,181.90	3,020,827.95
PERDIDA DEL EJERCICIO		
	<hr/>	<hr/>
	(83,108.91)	(947,441.68)



Ricardo Palau Dueñas
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.
ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en USDólares)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Reserva por avalúo</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
Saldo al 1 de enero del 2004	10,000,000.00	1,762,137.22	1,322,678.79	(483,287.08)
Pérdida del ejercicio 2004				(947,441.68)
Saldo al 31 de diciembre del 2004	10,000,000.00	1,762,137.22	1,322,678.79	(1,430,728.76)
Pérdida del ejercicio 2005				(63,108.91)
Ajuste costo de membresías (Nota O)				(722,862.40)
Ajuste costo de terrenos (Nota O)		(1,762,137.22)	(1,105,461.12)	(674,551.68)
Compensación de pérdidas acumuladas (Nota O)	(2,610,925.00)		(217,217.67)	2,828,142.67
Saldo al 31 de diciembre del 2005	7,389,075.00	0.00	0.00	(83,109.08)



Ricardo Palau Dueñas
Administradora Prenel S.A.
Gerente General

Gladys Robalino
Sra. Gladys Robalino/Jaime
Contadora

Vea notas a los estados financieros

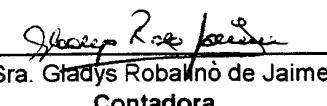
INMOBILIARIA NELBACOR S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2005	2004
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PERDIDA DEL EJERCICIO		
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación	7,257.91	6,428.15
Amortización lenceria	2,252.61	
Sesión de derechos de títulos de membresía	5,197.60	33,000.00
Convenio contribución Superintendencia de Compañías	9,564.68	5,137.18
	<u>24,272.80</u>	<u>44,565.33</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Variación en:		
Documentos y cuentas por cobrar	(7,048.42)	(7,827.25)
Inventarios	84,435.66	(4,262.75)
Gastos pagados por anticipado	(620.07)	
Cuentas por cobrar a largo plazo	2,501.16	932,128.74
Documentos y cuentas por pagar	(12,459.30)	2,940.94
	<u>66,809.03</u>	<u>922,979.68</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
	<u>7,972.52</u>	<u>20,103.33</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición activos fijos	(11,109.81)	(13,835.28)
Ventas activo fijo	2,593.35	
Adquisición lenceria	(2,882.64)	(3,023.94)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		
	<u>(11,399.10)</u>	<u>(16,859.22)</u>
(DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO		
Saldo del efectivo al inicio del año	(3,426.58)	3,244.11
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		
	<u>3,518.11</u>	<u>274.00</u>
	<u>91.53</u>	<u>3,518.11</u>



Ricardo Palau Dueñas
Administradora Prenel S.A.
Gerente General



Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA NELBACOR S.A.:

Fue constituida el 9 de noviembre de 1994 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil. El 5 de julio del 2001, mediante escritura pública y previa autorización de la Superintendencia de Compañías, se aumentó el capital social a US\$10,000,000.00. Su actividad principal es la promoción y/o construcción de proyectos inmobiliarios, compra - venta y administración de bienes raíces. Específicamente los terrenos del desarrollo inmobiliario "Puerto Lucia".

Al 31 de diciembre del 2005 disminuyó su capital social en US\$2,610,925.00, mediante la compensación de pérdidas acumuladas, la formalización de este trámite concluyó en la Superintendencia de Compañías el 13 de marzo del 2006 y está en su proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón la Libertad quien tiene a su cargo el Registro Mercantil.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Las Inversiones se registran al costo de adquisición.

Los inventarios de materiales están valorados al costo de adquisición que es menor al de mercado. Los costos se determinan por el método de costo promedio. Para los departamentos se determinan los costos en base a su valor de transferencia más los desembolsos incurridos por adecuaciones.

La provisión de cuentas incobrables. La administración no considera necesario crear una provisión para su cartera.

Proyectos en ejecución se encuentran contabilizados y valorados al costo acumulado de construcción más los intereses de financiamiento, gastos administrativos y corrección monetaria incurridos hasta el momento de su culminación del Proyecto "Puerto Lucia".

Las propiedades, maquinaria y equipo registradas al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación)

La vida útil estimada de las propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Instalaciones	10

Activos Diferidos, se contabilizan las lencerías adquiridas para el amoblamiento de los departamentos. Estos son amortizados durante un período de 3 años.

Los ingresos proporcionales por urbanización se registran como un menor valor de la cuenta Proyectos en ejecución, hasta cubrir todos los costos del Proyecto, luego de lo cual, se registrará como ganancia en resultados.

Los gastos y costos proporcionales por urbanización se acumulan a la cuenta Proyectos en ejecución cuando se causan hasta el período 2002, a partir del período 2003 se cargan a los resultados del ejercicio.

Los ingresos operacionales incluyen el valor de venta de los terrenos y se registra en resultados cuando se produce la transacción.

Costo de venta se contabilizan los valores registrados como costo de los terrenos, más los costos y gastos acumulados en los proyectos en ejecución.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDolar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. INVERSIONES:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Membresías	(1)	1,904,920.40
Capital Bussiness L.C.C.	(4)	1,000,000.00
Inversiones en acciones	(4)	10,000.00
	<u>1,904,920.40</u>	<u>3,642,980.40</u>

- (1) Corresponden a membresías de Puerto Lucía Yacht Club, registrados a un costo referencial de US\$2,598.80 cada uno. El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**C. INVERSIONES (Continuación):**

	31 de diciembre del	
	2005	2004
Saldo al 1 de enero	2,632,980.40	891,000.00
Transferencia	(2)	1,774,980.40
Sesión de derechos de títulos	(5,197.60)	(33,000.00)
Castigo de membresías	(3) (722,862.40)	
Saldo al 31 de diciembre	<u>1,904,920.40</u>	<u>2,632,980.40</u>

(2) Corresponde a la transferencia de derechos sobre 683 títulos a un costo de US\$2,598.80 cada uno. Estos títulos fueron entregados en compensación por la cancelación de la cuenta por cobrar a largo plazo con su relacionada Nelbacor S.A. (Ver Nota F).

(3) Se refiere a la disminución del valor de 52 titulos de membresías de US\$16,500.00 a US\$2,598.80.

(4) Corresponde a US\$1,000,000.00 que representa el 10% de participación en la Compañía Interagua Cia. Ltda., y US\$10,000.00 que representa el 100% de las acciones de Capital Bussiness L.L.C. Al 31 de diciembre del 2005 se había transferido a su relacionada Equidor S.A., en pago por el lote No. 2 del Complejo Inmobiliario Puerto Lucia Yacht Club. Ver Notas D y F.

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	31 de diciembre del	
	2005	2004
Clientes	5,197.60	
Varios	422.30	2,790.07
Inmobiliaria Prosur S.A.	748.14	
Predialpa S.A.	(1) 1,271,117.12	
Equidor S.A.	(2) 198,988.85	
Nelbacor S.A.	31,574.06	
	<u>1,508,048.07</u>	<u>2,790.07</u>

(1) Incluye principalmente US\$1,275,311.98 por el retiro de la inversión en su relacionada contabilizado como un aporte para futuras capitalizaciones en la receptora.Ver Nota H.

(2) Correponde al saldo pendiente de cobro a su relacionada por la transferencia de Inversiones en Capital Business. Ver Nota C (4).

E. INVENTARIOS:

	31 de diciembre del	
	2005	2004
Materiales	955.03	5,730.69
Departamentos	(1) 277,660.00	357,320.00
	<u>278,615.03</u>	<u>363,050.69</u>

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.

E. INVENTARIOS (Continuación):

(1) Corresponde a la transferencia de tres departamentos ubicados en el Condo 400, recibidos en compensación por la compra de 2 lotes de terreno. El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

Saldo al 1 de enero del 2005	357,320.00
(-) Ventas de departamentos	<u>(79,660.00)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u>277,660.00</u>

F. PROYECTOS EN EJECUCION:

Representan los gastos directos e indirectos en que se incurrieron para financiar la construcción de la Urbanización Puerto Lucía. El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	31 de diciembre del	
	2005	2004
Saldo al 1 de enero	6,348,933.95	7,336,300.04
Más: Adiciones de Solar	(1) 787,102.80	1,699,658.40
Menos: Costo de venta	(2)	(2,852,525.66)
Menos: Ajustes al costo	(3) (3,542,150.02)	
Más: Transferencia de corrección monetaria años anteriores	165,501.17	6,348,933.95
Saldo al 31 de diciembre	3,593,886.73	

- (1) Corresponde a la entrega del Solar No. 2 por su relacionada Equidor S.A. como pago por la entrega de las inversiones mantenidas por la compañía (En el 2004, correspondió al solar No. 8 entregado aplicado como parte de pago del solar No. 2 y 3). Ver Nota C (2).
- (2) Corresponde a la venta de los solares No. 2 y 3 cuya área total es de 4,633.79 m² a un valor de US\$615.59 cada metro². La venta se la realizó a su relacionada Equidor S.A.
- (3) Representa el ajuste a valor de mercado de los terrenos. Ver Nota O.

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**G. ACTIVOS FIJOS:**

	<u>Saldo al 01-Ene-05</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldo al 31-Dic-05</u>
Al costo de adquisición:				
Muebles y enseres	22,735.31	11,109.81	(2,771.31)	31,073.81
Maquinarias y equipos	51,644.02			51,644.02
Instalaciones	8,278.58			8,278.58
Otros activos	262.48			262.48
	82,920.39	11,109.81	(2,771.31)	91,258.89
Depreciación acumulada	(61,951.62)	(7,257.91)	177.96	(69,031.57)
	20,968.77	3,851.90	(2,593.35)	22,227.32

H. INVERSIONES EN ACCIONES:

Correspondía a la transferencia efectuada a Predialpa S.A. del lote de terreno No. 10 ubicado en Salinas por US\$1,275,311.98 que se aplicó como Aporte para Futuro Aumento de Capital. Esta transacción fue reversada en el 2005, con cargo a cuentas por cobrar. Ver Nota D (1).

I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	31 de diciembre del	
	2005	2004
Proveedores	(1) 7,948.20	9,134.19
Fondo de Garantía	(2)	443.42
Predialpa S.A.		956.93
Otros		308.28
	7,948.20	10,842.82

(1) Incluye principalmente US\$9,564.68 de provisión por convenio de pago con la Superintendencia de Compañías (US\$5,137.18 en el 2004).

(2) Corresponde a las Garantías entregadas por los contratistas para efectuar varios trabajos.

J. ACCIONES COMUNES:

Representan 7,389,075 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 cada una (10,000,000 de acciones en el 2004). Ver Nota N.

K. RESERVA POR AVALÚO:

Corresponde al avalúo de los solares, que forman parte del Proyecto en Ejecución ubicados en la ciudad de Salinas en el desarrollo inmobiliario "Puerto Lucia", realizado por la Compañía AVALUAC, registrado el 31 de diciembre de 1999 con los siguientes valores.

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.**K. RESERVA POR AVALÚO(Continuación):**

<u>Lotes No.</u>	<u>Precio Unitario</u>
4, 8, 10, 11, 13	US\$650.00
14 al 19	US\$385.00
20 al 21	US\$450.00
22 al 27	US\$481.00

Al cierre del 2005 se efectúo la disminución del valor de los lotes de los terrenos.

L. RESERVA DE CAPITAL:

En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de marzo del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

M. RESULTADOS ACUMULADOS:

La Ley de Régimen Tributario Interno permite la compensación de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

N. DISMINUCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL:

Mediante Acta de Junta Universal Extraordinaria de Accionistas Celebrada el 1 de octubre del 2005, se resuelve disminuir el capital social en US\$2,610,925.00, mediante la compensación de pérdidas acumuladas. El trámite fue concluido en la Superintendencia de Compañías el 13 de marzo del 2006 y se encuentra en proceso de inscripción en el Registro pertinente.

O. AJUSTES PATRIMONIALES:

Ajuste costo membresías: Corresponden al ajuste a valor de mercado de 52 títulos de mebresías de Puerto Lucia Yacht Club a un costo de US\$13,901.20.

Ajustes costos de terrenos: Corresponde al ajuste de los terrenos del Desarrollo Inmobiliario Puerto Lucia Yacht Club. El costo promedio actual por metro² es de US\$100.00 y US\$440.00 para los macrolotes.

Compensación de pérdidas acumuladas: La Junta de Accionistas de la Compañía decidió compensar sus pérdidas acumuladas con cargo al Capital Social y la reserva de Capital.

INMOBILIARIA NELBACOR S.A.

P. FUSIÓN POR ABSORCIÓN:

Mediante Acta de Junta Universal Extraordinaria de Accionistas Celebrada el 1 de octubre del 2005, se resuelve fusionar por absorción a su relacionada Predialpa S.A. El proceso fue concluido el 13 de marzo del 2006 en la Superintendencia de Compañías y se encuentra en trámite de inscripción en el Registro pertinente.

Q. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de las transacciones con partes relacionadas durante el 2005:

Equidor S.A.

Transferencia de terrenos	787,102.80
Crédito por transferencia de inversiones	222,897.60
Transferencia de inversiones	<u>1,010,000.00</u>

Predialpa S.A.

Cancelación de inversiones	<u>1,275,311.98</u>
----------------------------	---------------------

R. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA – EJERCICIO 2005:

Con fecha 31 de diciembre del 2004, se publicó en el Registro Oficial Suplemento No. 494 la Reforma al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas. El mencionado Decreto establece las normas que se deben observar para ajustar los precios de transferencia, entre partes relacionadas, para la aplicación del principio de plena competencia. Este Decreto se aplicará desde el ejercicio fiscal 2005 y de su cumplimiento se encargará el Servicio de Rentas Internas.

La Resolución No. NAC-DGER2005-0640 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 16 de enero del 2006 determina "Solo presentarán un informe de Precios de Transferencia cuando en el periodo fiscal, las operaciones con partes relacionadas del exterior sean superiores a US\$300,000.00".

S. HECHOS SUBSECUENTES:

El 13 de marzo del 2006, mediante resolución No. 06 – G – DIC 01775, la Superintendencia de Compañías autorizó la disolución anticipada de Predialpa S.A. y la fusión pr absorción de los activos, pasivos y patrimonio de la mencionada empresa a Inmobiliaria Nelbacor S.A.