

77187

**PROMOTORES INMOBILIARIOS
"PRONOBIS" S. A.**

Estados Financieros por los
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2006 y 2005
e Informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja 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 basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la situación financiera, resultados de operaciones y flujos de caja de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a la República del Ecuador.

Deloitte & Touche
SC-RNAE 019
Marzo 30, 2007



Jaime Castro H.
Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

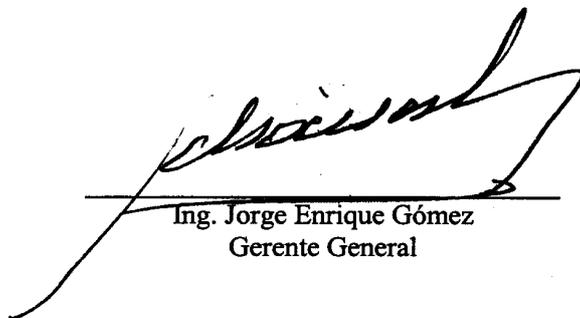
PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja e inversiones temporales	4	918,074	34,110
Cuentas por cobrar	5	<u>1,241,922</u>	<u>1,104,151</u>
Total activos corrientes		<u>2,159,996</u>	<u>1,138,261</u>
PROPIEDADES:			
	6		
Oficina, parqueaderos y mejoras		793,077	786,320
Equipos de computación		88,216	44,774
Muebles y enseres		28,578	20,504
Equipo generador		41,889	18,741
Vehículo			<u>7,840</u>
Total		<u>951,760</u>	<u>878,179</u>
Menos depreciación acumulada		<u>(108,065)</u>	<u>(50,188)</u>
Propiedades, neto		843,695	827,991
OTROS ACTIVOS	7	<u>7,102,360</u>	<u> </u>
TOTAL		<u>10,106,051</u>	<u>1,966,252</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Jorge Enrique Gómez
Gerente General

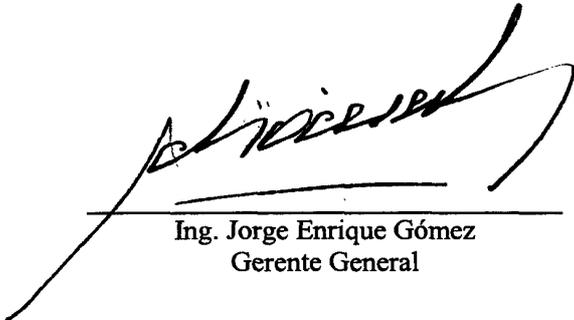


Ing. Wuidad Jahud
Contador General

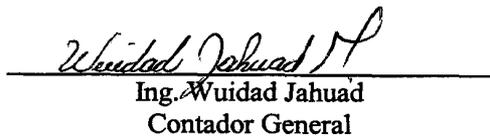
**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Documentos por pagar a bancos	8	537,028	160,000
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	10	1,800,626	397,863
Cuentas por pagar	9	4,026,258	556,612
Gastos acumulados por pagar		<u>463,100</u>	<u>30,930</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,827,012</u>	<u>1,145,405</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	10	<u>1,948,655</u>	<u>703,450</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	11	1,350,000	350,000
Reserva de capital		17,031	17,031
Reserva por valuación		190,605	
Reserva legal		7,438	7,438
Déficit acumulado		<u>(234,690)</u>	<u>(257,072)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,330,384</u>	<u>117,397</u>
TOTAL		<u>10,106,051</u>	<u>1,966,252</u>





 Ing. Jorge Enrique Gómez
 Gerente General



 Ing. Wuidad Jahud
 Contador General

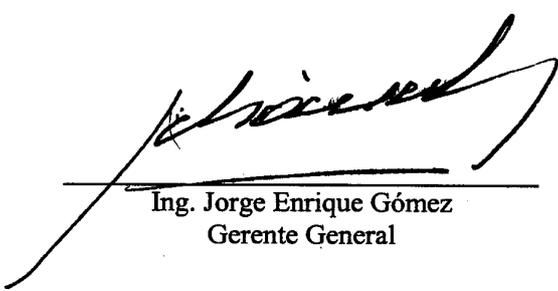
PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

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

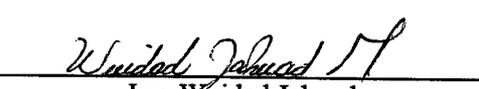
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESOS:			
Servicios	14	2,439,832	1,009,853
Otros ingresos, neto	14	<u>95,831</u>	<u>310,600</u>
Total		<u>2,535,663</u>	<u>1,320,453</u>
GASTOS:			
Administrativos	14	2,257,353	980,168
Ventas		157,813	99,758
Financieros		70,008	
Pérdida en fideicomisos	12, 14		134,787
Otros		<u>18,081</u>	<u>57,790</u>
Total		<u>2,503,255</u>	<u>1,272,503</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA			
		32,408	47,950
PARTICIPACION DE EMPLEADOS			
		(4,861)	(7,193)
IMPUESTO A LA RENTA			
	13	<u>(5,165)</u>	<u>(40,455)</u>
UTILIDAD NETA			
		<u>22,382</u>	<u>302</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Jorge Enrique Gómez
Gerente General



Ing. Wuidad Jahuad
Contador General

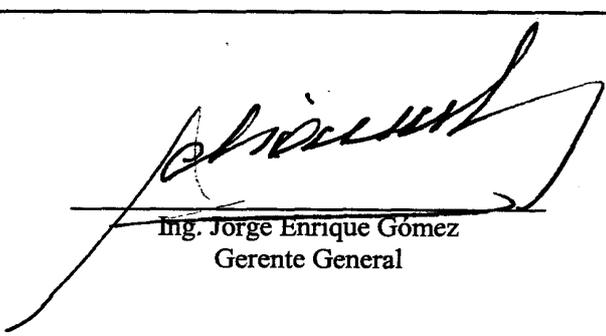
PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

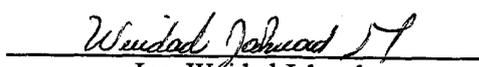
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2005	350,000	17,031		7,438	(257,374)	117,095
Utilidad neta	—	—	—	—	302	302
DICIEMBRE 31, 2005	350,000	17,031		7,438	(257,072)	117,397
Utilidad neta					22,382	22,382
Aportes en efectivo	1,000,000					1,000,000
Ajuste por valuación (notas 7 y 11)	—	—	190,605	—	—	190,605
DICIEMBRE 31, 2006	<u>1,350,000</u>	<u>17,031</u>	<u>190,605</u>	<u>7,438</u>	<u>(234,690)</u>	<u>1,330,384</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Jorge Enrique Gómez
Gerente General


Ing. Wáidad Jahuad
Contador General

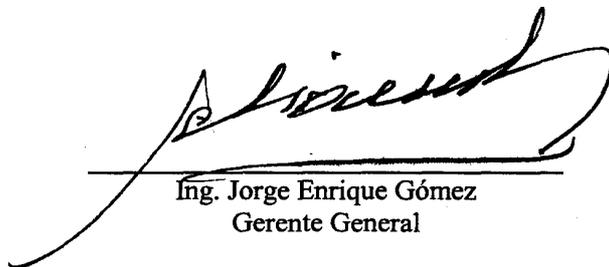
PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

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

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de compañías relacionadas y clientes, por servicios prestados	2,536,954	1,010,998
Pagado a compañías relacionadas, proveedores y empleados	<u>(859,411)</u>	<u>(1,057,844)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>1,677,543</u>	<u>(46,846)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de otros activos	(2,007,354)	
Adquisición de propiedades	(81,421)	(884,312)
Venta de propiedades		<u>42,950</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2,088,775)</u>	<u>(841,362)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por pagar a bancos, neto de pagos	377,028	(187,998)
Nuevas obligaciones a largo plazo	300,000	1,101,313
Pagos de obligaciones a largo plazo	(381,832)	
Aportes en efectivo	<u>1,000,000</u>	
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,295,196</u>	<u>913,315</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Aumento neto durante el año	883,964	25,107
Comienzo del año	<u>34,110</u>	<u>9,003</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FIN DEL AÑO	<u>918,074</u>	<u>34,110</u>

(Continúa...)



Ing. Jorge Enrique Gómez
Gerente General



Ing. Widad Jahud
Contador General

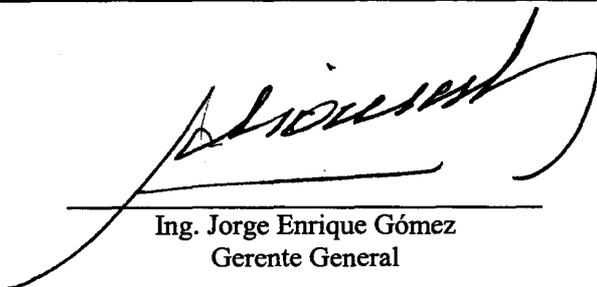
PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	<u>22,382</u>	<u>302</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	59,863	19,149
Amortización de otros activos		51,016
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(145,271)	(309,455)
Cuentas por pagar	1,361,550	186,577
Gastos acumulados por pagar	<u>379,019</u>	<u>5,565</u>
Total	<u>1,655,161</u>	<u>(47,148)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>1,677,543</u>	<u>(46,846)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Jorge Enrique Gómez
Gerente General



Ing. Wuidad Jahuad
Contador General

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

1. OPERACIONES

Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. fue constituida el 7 de abril de 1997 con el nombre de Dismagril S. A. y en agosto 19 de 1997, realizó el cambio de su denominación social por el de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. Su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos.

Al 31 de diciembre del 2006, los proyectos inmobiliarios que están siendo administrados por Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. son: Torre del Sol Apartamentos Suites Guayaquil, Fideicomiso Samborondón Plaza "Samborondón Plaza"; Fideicomiso Omni Hospital "Omni Hospital", Ampliación de Mall del Sol, Torre de Especialidades Médicas "Vitalis", Fideicomiso Fincas San Rafael, Torre del Sol II Apartamentos Suites Guayaquil, Howard Johnson Guayaquil, Fideicomiso Ciudad Colón, Equilibrium Center, para lo cual ha suscrito contrato de administración con las compañías propietarias de estos proyectos, nota 15.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja e Inversiones Temporales – Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a 90 días.

Ingresos – Los ingresos por servicios de gerenciamiento de proyectos inmobiliarios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Valuación de Propiedades – Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para oficina, parqueaderos y mejoras, 10 para equipo generador, muebles y enseres y 3 equipos de computación.

Otros Activos – Representan principalmente derechos fiduciarios en el Fideicomiso “Mall Trade Center” que se encuentran registrados al costo de adquisición, ajustado para reconocer los cambios en el patrimonio autónomo del fideicomiso. Los ajustes son determinados en base a los estados financieros proporcionados por el fiduciario y a la participación adquirida en el referido patrimonio autónomo.

Provisiones para Participación de Empleados e Impuesto a la Renta – Están constituidas con cargo a los resultados del año a las tasas del 15% y 25% respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2004	2
2005	3
2006	3

4. CAJA E INVERSIONES TEMPORALES

	... Diciembre 31...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Caja y bancos	916,726	33,015
Inversiones temporales	<u>1,348</u>	<u>1,095</u>
Total	<u>918,074</u>	<u>34,110</u>

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, caja y bancos representan saldos de cuentas corrientes en bancos locales y del exterior, los cuales incluyen US\$605,917 (US\$7,503 en el año 2005) colocados en inversiones temporales -overnight- en un banco del exterior que genera interés del 4.76% anual (1% anual en el año 2005).

5. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas:		
Duncan Business Inc.	380,946	533,518
Miket S. A. (nota 8)	340,639	3,102
Nobis Exportac USA Corp. (nota 10)	154,581	403,805
Braslav S. A.	68,254	
Otras	84,096	96,882
Fideicomiso Mercantil Ciudad Colón	21,935	
Fideicomiso Mercantil Hacienda San Rafael	28,355	
Fideicomiso Mercantil Howard Johnson Guayaquil		5,161
Funcionarios y empleados	94,240	52,858
Impuestos	50,566	29,911
Otros	42,369	2,973
Provisión para cuentas incobrables	<u>(24,059)</u>	<u>(24,059)</u>
Total	<u>1,241,922</u>	<u>1,104,151</u>

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, el saldo por cobrar a Duncan Business Inc., representa principalmente lo siguiente:

	... Diciembre 31...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Venta de 117 acciones de la Compañía Guayhost S. A. en diciembre del 2005 a US\$4,000 valor nominal de cada acción, venta realizada con descuento el cual originó una pérdida de US\$170,001 en ventas de acciones	233,999	297,999
Créditos concedido de enero a octubre del 2004, no tienen vencimientos establecidos y no generan intereses	21,428	110,000
Saldo por venta en diciembre del 2003 de 60 acciones de la Compañía Torresol S. A., mediante aprobación en Sesión de Directorio de noviembre del 2003	<u>125,519</u>	<u>125,519</u>
Total	<u>380,946</u>	<u>533,518</u>

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo por cobrar a Miket S. A., tiene vencimiento en mayo del 2007 y genera interés del 9% anual, reajutable cada 180 días.

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, el saldo por cobrar a Nobis Exportac USA Corp., tiene vencimiento en julio del 2007 y genera interés del 5.97% y 7% anual.

6. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de las propiedades en los años 2006 y 2005 fueron como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	827,991	5,778
Adquisiciones	81,421	884,312
Ventas y/o bajas	(5,854)	(42,950)
Depreciación	<u>(59,863)</u>	<u>(19,149)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>843,695</u>	<u>827,991</u>

En el año 2005, adquisiciones incluyen principalmente compra de una oficina de 823.17 m2, ubicada en la planta baja del edificio Executive Center, por US\$653,760, los parqueos No. 1, 4, 63 y 78 por US\$44,000 y mejoras por US\$88,559.

Al 31 de diciembre del 2006, oficina y parqueaderos por US\$697,760 se encuentran garantizando obligaciones bancarias a largo plazo, nota 10.

7. OTROS ACTIVOS

	(U.S. dólares)
Derechos Fiduciarios	7,094,860
Otros	<u>7,500</u>
Total	<u>7,102,360</u>

Al 31 de diciembre del 2006, derechos fiduciarios representa la participación del 100% del patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Mall Trade Center, el cual fue constituido por Pronobis S. A. con el aporte de un terreno con un área total de 10,788 metros cuadrados. Este terreno fue adquirido por Pronobis S. A. mediante la compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso en Garantía Dibork con aporte de accionista y préstamos a corto y largo plazo del Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano y de terceros, notas 9 y 10.

En diciembre del 2006, Fiducia S. A., administradora del Fideicomiso Mall Trade Center contrató la realización de un avalúo técnico mediante el cual el terreno fue ajustado a su valor de mercado. La diferencia entre el valor de mercado del terreno y el costo de adquisición por US\$190,605, fue registrada en los estados financieros de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. con crédito a la cuenta patrimonial Reserva por Valuación, nota 11.

8. DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Préstamos sobre firma otorgados por Produbanco S. A. a seis meses plazo con vencimiento en enero del 2007 (2005 – Junio del 2006) e intereses del 8.25% anual (2005 – 8.25%)	200,000	160,000
Préstamo sobre firma otorgado por el Banco de Guayaquil a un año plazo con vencimientos trimestrales hasta mayo del 2007 e intereses del 9% anual, reajutable cada 90 días. Este préstamo fue entregado a la compañía relacionada Miket S. A.	<u>337,028</u>	<u> </u>
Total	<u>537,028</u>	<u>160,000</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano	2,214,568	
Compañías relacionadas:		
Falot S. A.	817,882	79,444
Dubell S. A.	719,955	30,170
Ramclam Finance Ltd.	70,000	70,000
Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol	34,714	1,796
Belintec	11,833	12,625
Guayhost S. A.		27,999
Invereste S. A.		78,881
Otras	8,358	17,247
Compañías de servicios	44,525	59,783
Impuesto al valor agregado	36,457	28,398
Retenciones en la fuente	28,929	87,967
Participación a empleados	5,021	7,193
Comisiones vendedores	5,755	25,538
Otros	<u>28,261</u>	<u>29,571</u>
Total	<u>4,026,258</u>	<u>556,612</u>

Al 31 de diciembre del 2006, Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano tiene vencimiento en mayo 4 del 2007 y devenga interés del 8% anual.

Al 31 de diciembre del 2006, Falot S. A., representa préstamos para capital de trabajo, los cuales no tienen fechas de vencimiento establecidas y no devengan intereses.

Al 31 de diciembre del 2006, cuenta por pagar a Dubell S. A., incluye principalmente préstamo por US\$500,000 con vencimiento en 360 días e interés del 7.5% anual.

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	... Diciembre 31...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Préstamo con Produbanco S. A. a 4 años plazo, con vencimientos mensuales hasta agosto del 2009 e interés anual del 8.08% (8% en el año 2005)	566,215	700,000
Préstamos con Produbanco S. A. con vencimientos mensuales hasta julio del 2007 e interés anual del 5.97% y 6.10%, respectivamente. Los importes de estos préstamos fueron entregados a la compañía relacionada Nobis Exportac USA Corp.	153,266	401,313
Préstamo con Produbanco S. A. a 3 años plazo, con vencimientos mensuales hasta diciembre del 2009 e interés anual del 10%	300,000	
Documentos por pagar al Banco de Guayaquil con vencimientos semestrales hasta mayo del 2008 e interés del 10% anual	649,309	
Documentos por pagar al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano con vencimientos semestrales hasta noviembre del 2008 e interés del 8% al 8.03% anual	403,331	
Documentos por pagar a terceros con vencimientos semestrales hasta noviembre del 2008 e interés del 10% al 12% anual	<u>1,677,160</u>	
Subtotal	3,749,281	1,101,313
Menos vencimientos corrientes	<u>(1,800,626)</u>	<u>(397,863)</u>
Total	<u>1,948,655</u>	<u>703,450</u>

Al 31 de diciembre del 2006, las obligaciones bancarias a largo plazo tienen los siguientes vencimientos anuales:

	(U.S. dólares)
2008	1,669,465
2009	<u>279,190</u>
Total	<u>1,948,655</u>

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2006, está representado por 1,350,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00.

Reserva de Capital – Incluye los valores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada y su saldo no podrá ser distribuido como dividendos en efectivo.

Reserva por Valuación – Representa la diferencia entre el valor de mercado del terreno aportado al fideicomiso y el costo de adquisición, el cual fue determinado según avalúo técnico realizado por un perito independiente. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo ni puede ser utilizado para futuros aumentos de capital social.

Reserva Legal – La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución. El saldo de ésta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

12. PERDIDA EN FIDEICOMISOS

En el año 2005, corresponde al registro de la pérdida del fideicomiso Howard Johnson Guayaquil, que fue asumida por Promotores Inmobiliarios “Pronobis” S. A. como constituyente.

13. IMPUESTOS

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad neta según estados financieros, neta de participación de empleados	27,547	40,757
Amortización de pérdidas tributarias	(6,887)	(53,940)
Gastos no deducibles		<u>175,001</u>
Utilidad gravable	<u>20,660</u>	<u>161,818</u>
 Impuesto a la renta cargado a resultados	 <u>5,165</u>	 <u>40,455</u>
 Tasa efectiva	 <u>18,75%</u>	 <u>99,26%</u>

14. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, determinadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
INGRESOS POR SERVICIOS:		
Fideicomiso Omni Hospital	923,156	80,213
Fideicomiso Torre Médica	519,810	
Fideicomiso Samborondón Plaza	424,292	17,856
Falot S. A.	416,577	391,268
Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol	91,831	23,731
Fideicomiso Fincas San Rafael	64,166	
Dubell S. A.		25,000
Miket S. A.		268,000
Guayhost S. A.		<u>203,785</u>
 Total	 <u>2,439,832</u>	 <u>1,009,853</u>

	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)
OTROS INGRESOS, NETO:	
Utilidad en ventas de acciones - Fideicomiso Howard Johnson Guayaquil	361,020
Pérdida en ventas de acciones- Duncan Business Inc.	(170,001)
Alquiler de Sol-parking	<u>68,282</u>
 Total	 <u>259,301</u>

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
GASTOS:		
Gestión de Proyectos, varios	125,000	110,000
Honorarios de servicios – TecNobis S. A.	53,800	48,000
Gestión de Mercadeo y comercialización, Ramclam Finance Ltd.		200,000
Pérdida en Fideicomiso Howard Johnson Guayaquil		134,787

15. CONTRATOS

La Compañía ha suscrito los siguientes contratos de gerencia de proyectos:

Megafelsa S. A. – En octubre 16 del 2002, Megafelsa S. A. suscribió contrato con Pronobis S. A. para que ejerza la gerencia del proyecto Hotel Howard Johnson ubicado en la ciudad de Guayaquil, la cual tendrá bajo su responsabilidad el desarrollo del proyecto en sus etapas preliminar, de ejecución y de asesoría en la dotación hotelera y puesta en marcha del hotel, el contrato tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de ejecución de 24 meses aproximadamente. El honorario durante el desarrollo del proyecto de las etapas administrativa y constructiva, será del 6.6% sobre el costo directo del proyecto, por dotación hotelera el honorario será por US\$25,000 que será cancelado 100% a la compañía Duncan Business Inc. durante el periodo de planificación y dotación y por comercialización y ventas el honorario será el 6% sobre el 80% de las ventas, quedando establecido que sobre el 20% restante no se cobra comisión, este contrato tuvo vigencia hasta febrero del 2005.

Miket S. A. – En julio 1 del 2004, Miket S. A. suscribió contrato con Pronobis S. A. para que ejerza la gerencia del proyecto Equilibrium Center ubicado en la Plaza del Sol de Guayaquil, el mismo tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de ejecución de 30 meses aproximadamente. El honorario durante el desarrollo del proyecto de las etapas administrativas y constructivas será de US\$195,000 incluido IVA, de la fase de comercialización y ventas será de 6% equivalente a US\$370,000 incluido IVA y por honorario por gestión será por US\$46,000 incluido IVA.

Falot S. A. – En julio 1 del 2004, Falot S. A. suscribió contrato con Pronobis S. A. para que ejerza la gerencia del proyecto Torre del Sol Apart Suites ubicado en la Plaza del Sol de Guayaquil, el mismo que tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de ejecución de 30 meses aproximadamente. El honorario durante el desarrollo del proyecto de las etapas administrativas y constructivas será de US\$265,000 incluido IVA, de la fase de comercialización y ventas será de 6% equivalente a US\$485,000 incluido IVA y por honorario por gestión será por US\$60,000 incluido IVA.

En octubre 1 del 2005, Falot S. A. suscribió contrato con Pronobis S. A. para que ejerza la gerencia del proyecto Torre del Sol II Apart Suites ubicado en la Plaza del Sol de Guayaquil, el mismo que tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de ejecución de 30 meses aproximadamente. El honorario durante el desarrollo del proyecto de las etapas administrativas y constructivas será de US\$255,051 incluido IVA y será pagado mediante cuotas mensuales cobradas dentro del periodo de construcción, de la fase de comercialización y ventas será de 6% equivalente a US\$485,000 incluido IVA y por honorario por gestión será el equivalente al 1.5% incluido IVA sobre el estimado total de ventas, cuyo pago inicial será

de US\$20,567 una vez alcanzado el punto de equilibrio y la diferencia pagaderos en 15 cuotas mensuales hasta la entrega provisional de la obra, ajustándose en la última cuota cualquier diferencia en base al monto final de ventas realizadas.

Fideicomiso Samborondón Plaza – En agosto 29 del 2005, el Fideicomiso Samborondón Plaza suscribió contrato con Pronobis S. A. para comercialización y gerencia del Proyecto denominado Samborondón Plaza ubicado en el Cantón Samborondón, entre la vía La Puntilla-Samborondón y el Río Daule, manzana CC-Dos del Centro Comercial Los Arcos solar 115 y 116, el mismo que tendrá un plazo hasta la terminación de la obra de 24 meses aproximadamente. El honorario correspondiente a la comercialización es del 6% del total de ventas del proyecto y por la gerencia del Proyecto, técnica y financiera es del 5% sobre los costos de obras directos de construcción, todos estos incluido el IVA.

Fideicomiso Titularización Omni Hospital – En octubre 27 del 2005, el Fideicomiso Titularización Omni Hospital suscribió contrato con Pronobis S. A. para comercialización y gerencia del Proyecto denominado OMNI HOSPITAL, ubicado en la ciudad de Guayaquil parroquia Tarqui, calle 13 NE (Avenida Abel Romero Castillo) Manzana 15, en el sector “Ciudad del Sol”, el mismo que tendrá un plazo hasta la terminación de la obra de 37 meses aproximadamente. Los honorarios son los siguientes:

- Comercialización es el 6% del total de ventas del proyecto el cual incluye valor de IVA.
- Manejo Administrativo es el 5% sobre los costos de obras directos de construcción el cual incluye valor de IVA.
- Gerencia Técnica y Financiera es el 5% sobre los costos de obras directos de construcción el cual incluye valor de IVA.
- Dirección del Proyecto un honorario por el total de la obra y pagadero mensualmente de acuerdo a un cronograma de desembolsos por US\$206,600 incluye valor de IVA.

Fideicomiso Torre Médica – En diciembre 12 del 2005, el Fideicomiso Torre Médica suscribió contrato con Pronobis S. A. para que ejerza la gerencia del proyecto Torre Médica “Vitalis” ubicado en la Plaza del Sol de Guayaquil, el mismo tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de asesoría que es la entrega – recepción y dotación del edificio así como la entrega de las unidades inmobiliarias a los prominentes compradores. Los honorarios son los siguientes:

- Comercialización es el 6% del total de ventas del proyecto el cual incluye valor de IVA.
- Gerencia Técnica y Financiera es el 5% sobre los costos de obras directos de construcción el cual incluye valor de IVA.
- Por la Gestión del Proyecto un honorario correspondiente al 1.8% el cual incluye valor de IVA sobre las ventas totales del proyecto pagadero mensualmente una vez alcanzado el punto de equilibrio hasta la entrega de la obra.

Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol – En noviembre 1 del 2005, Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol suscribió contrato con Pronobis S. A para que ejerza la gerencia del proyecto denominado “Ampliación del Mall del Sol”, la ampliación se levantará en la parte posterior del Centro Comercial Mall del Sol ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo y Joaquín Orrantia, el mismo tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de ejecución y entrega de las unidades inmobiliarias que resulten del proyecto, a cada uno de los compradores que se dará en un tiempo máximo de 12 meses. Durante el desarrollo del proyecto de las etapas administrativa y constructiva, el honorario pactado es de US\$129,430 incluido valor de IVA, que será pagado mediante 12 cuotas mensuales desde la celebración del presente contrato.

Fideicomiso Fincas San Rafael – En noviembre 22 del 2006, el Fideicomiso Fincas San Rafael suscribió contrato con Pronobis S. A. para comercialización y gerencia del Proyecto denominado Fincas San Rafael, ubicado a la altura del kilómetro 83 de la vía Guayaquil – Bucay, Cantón General Antonio Elizalde, provincia del Guayas, el mismo que tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de ejecución del proyecto, una vez suscrita el acta de Entrega – Recepción definitiva del proyecto, se entenderá terminado el presente contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia del Proyecto un honorario equivalente al 5% incluido valor de IVA sobre los costos de obra directos de construcción.
- Comercialización es el 6% del total de ventas del proyecto el cual incluye valor de IVA.
- Por la promoción un honorario correspondiente al 0.8% incluido valor de IVA sobre el monto total de ventas.

Fideicomiso Ciudad Colón – En noviembre 20 del 2006, el Fideicomiso Ciudad Colón suscribió contrato con Pronobis S. A. y Colonc corp S. A. para la comercialización y gerencia del Proyecto denominado Ciudad Colón, ubicado en la ciudadela Urdesa Norte en la Avenida S/N y Av. Rodrigo Chávez del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, donde se ha previsto desarrollar varios proyectos, los mismos que están individualizados y que tendrán un plazo hasta la terminación de la ejecución de cada proyecto, una vez suscrita el Acta de Entrega – Recepción definitiva de cada proyecto, se entenderá terminado el presente contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto un honorario equivalente al 5% incluido valor de IVA sobre los costos de obra directos de construcción de cada proyecto, el mismo que será distribuido 50% para cada gerente de proyecto.
- Por la comercialización un honorario equivalente al 6% del total de ventas de cada proyecto el cual incluye valor de IVA.

16. PRECIO DE TRANSFERENCIA

La Compañía no preparó por los años terminados el 31 de diciembre del 2006 y 2005, el estudio de precios de transferencia requerido por disposiciones legales vigentes. Este estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. De acuerdo con la opinión de la Administración, los efectos derivados de este estudio, en caso de existir, carecerían de importancia relativa respecto de los estados financieros tomados en conjunto.

17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 30 del 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
