

# Deloitte.

Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 225 1319  
Quito - Ecuador  
Av. Tulcán 803  
Telf: (593 4) 245 2770  
Guayaquil - Ecuador  
www.deloitte.com

Abril 18, 2008

Señores  
**Intendencia de Compañías**  
Guayaquil

De mis consideraciones:

Tenemos el agrado de adjuntar un ejemplar de los estados financieros de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 e informe de los auditores independientes.

Atentamente,



Jaime Castro H.  
Socio

CI: 0907815401  
CV#: 093-0154

Exp: 77187



A member firm of  
**Deloitte Touche Tohmatsu**

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

Estados Financieros por los  
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2007 y 2006  
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 2007 y 2006 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 2007 y 2006, 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.



SC-RNAE 019  
Abril 4, 2008



Jaime Castro H.  
Socio  
Registro # 0.7503

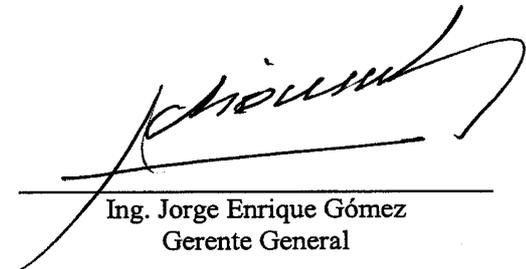


---

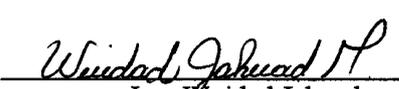
**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Documentos por pagar a bancos	8	2,294,853	537,028
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	10	2,189,659	1,800,626
Cuentas por pagar	9	1,797,885	4,026,258
Sobregiros bancarios		57,797	
Impuesto a la renta	12	88,742	
Gastos acumulados por pagar		<u>408,164</u>	<u>463,100</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,837,100</u>	<u>6,827,012</u>
<b>OBLIGACIONES A LARGO PLAZO</b>	10	<u>1,071,345</u>	<u>1,948,655</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>	11		
Capital social		1,350,000	1,350,000
Reserva de capital		17,031	17,031
Reserva por valuación		190,605	190,605
Reserva legal		9,707	7,438
Utilidades retenidas (Déficit acumulado)		<u>74,009</u>	<u>(234,690)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,641,352</u>	<u>1,330,384</u>
<b>TOTAL</b>		<u>9,549,797</u>	<u>10,106,051</u>

---

  
Ing. Jorge Enrique Gómez  
Gerente General

---

  
Ing. Wuidad Jahud  
Contador General

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

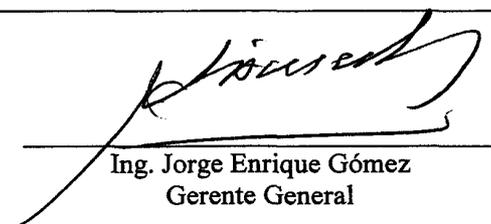
**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>INGRESOS:</b>			
Servicios	13	3,781,203	2,439,832
Otros ingresos, neto	7,13	<u>814,640</u>	<u>95,831</u>
Total		<u>4,595,843</u>	<u>2,535,663</u>
<b>GASTOS:</b>			
Administrativos	13	2,716,948	2,257,353
Ventas		571,833	157,813
Financieros		746,469	70,008
Otros		<u>16,731</u>	<u>18,081</u>
Total		<u>4,051,981</u>	<u>2,503,255</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA</b>		543,862	32,408
<b>Menos:</b>			
Participación a empleados		(81,579)	(4,861)
Impuesto a la renta	12	<u>(151,315)</u>	<u>(5,165)</u>
Total		<u>(232,894)</u>	<u>(10,026)</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u>310,968</u>	<u>22,382</u>

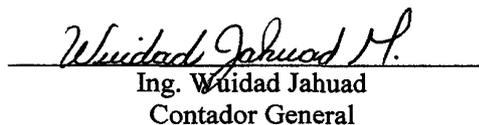
Ver notas a los estados financieros

---



Ing. Jorge Enrique Gómez  
Gerente General

---



Ing. Wuidad Jahud  
Contador General

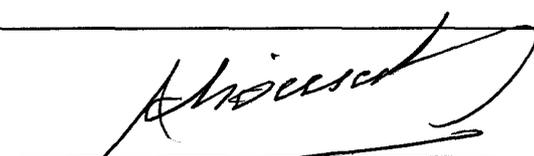
**PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.**

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades retenidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2006	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)			<u>190,605</u>			<u>190,605</u>
Diciembre 31, 2006	1,350,000	17,031	190,605	7,438	(234,690)	1,330,384
Utilidad neta					310,968	310,968
Apropiación				<u>2,269</u>	<u>(2,269)</u>	
Diciembre 31, 2007	<u>1,350,000</u>	<u>17,031</u>	<u>190,605</u>	<u>9,707</u>	<u>74,009</u>	<u>1,641,352</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Jorge Enrique Gómez  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Widad Jahud  
Contador General

**PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRNOBIS" S. A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de compañías relacionadas y clientes, por servicios prestados	3,793,504	2,536,954
Pagado a compañías relacionadas, proveedores y empleados	<u>(6,507,116)</u>	<u>(859,411)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(2,713,612)</u>	<u>1,677,543</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (PARA) ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Venta de acciones	714,919	
Adquisición de otros activos	(93,678)	(2,007,354)
Adquisición de propiedades	(79,312)	(81,421)
Venta de propiedades	<u>6,250</u>	<u>          </u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>548,179</u>	<u>(2,088,775)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Documentos por pagar a bancos, neto de pagos	1,757,825	377,028
Nuevas obligaciones a largo plazo	1,500,000	300,000
Pagos de obligaciones a largo plazo	(1,988,277)	(381,832)
Aportes en efectivo	<u>          </u>	<u>1,000,000</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,269,548</u>	<u>1,295,196</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Aumento (disminución) neto durante el año	(895,885)	883,964
Comienzo del año	<u>918,074</u>	<u>34,110</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FIN DEL AÑO	<u>22,189</u>	<u>918,074</u>

(Continúa...)

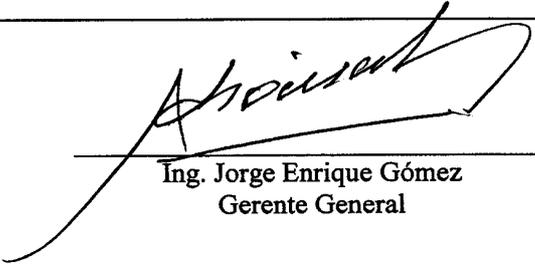
**PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.**

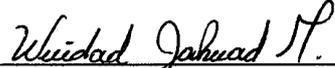
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	310,968	22,382
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	77,676	59,863
Amortización de licencias	16,387	
Utilidad en venta de acciones	(650,372)	
Cambios en activo y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(331,501)	(145,271)
Cuentas por pagar	(2,247,294)	1,361,550
Gastos acumulados por pagar	110,524	379,019
Total	<u>(3,024,580)</u>	<u>1,655,161</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(2,713,612)</u>	<u>1,677,543</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Jorge Enrique Gómez  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Wuidad Jahud  
Contador General

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

---

#### **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 2007, los proyectos inmobiliarios que están siendo administrados por Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. son: Fideicomiso Samborondón Plaza "Samborondón Plaza"; Fideicomiso de titularización Omni Hospital "Omni Hospital", Torre de Especialidades Médicas "Vitalis I", Fideicomiso Fincas San Rafael, Torre del Sol II Apartamentos Suites Guayaquil, Fideicomiso Ciudad Colón, Fideicomiso Piedra Larga "Piedra Larga", Fideicomiso Ofistore, Fideicomiso Suite Plaza, para lo cual ha suscrito contrato de administración con las compañías propietarias de estos proyectos, nota 14.

#### **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 de 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 la 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 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.

**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.

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

### 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>
2005	3
2006	3
2007	3

### 4. CAJA E INVERSIONES TEMPORALES

	... Diciembre 31...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(U.S. dólares)	
Caja y bancos	20,784	916,726
Inversiones temporales	<u>1,405</u>	<u>1,348</u>
Total	<u>22,189</u>	<u>918,074</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, caja y bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior e incluyen US\$11,484 y US\$605,917 colocados en inversiones temporales overnight en un banco del exterior y genera interés del 1.40% y 4.76% anual, respectivamente.

### 5. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 13	4,395,772	1,078,806
Funcionarios y empleados	67,637	94,240
Impuestos	30,854	50,566
Otros	19,608	42,369
Provisión para cuentas incobrables	_____	<u>(24,059)</u>
Total	<u>4,513,871</u>	<u>1,241,922</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, funcionarios y empleados representa valores por cobrar a trabajadores de la Compañía por concepto de préstamos con vencimientos hasta 3 años, los cuales devengan intereses del 9% anual.

## 6. PROPIEDADES, NETO

El movimiento de propiedades en los años 2007 y 2006 fue como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	843,695	827,991
Adquisiciones	79,312	81,421
Ventas	(6,250)	(5,854)
Depreciación	<u>(77,676)</u>	<u>(59,863)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>839,081</u>	<u>843,695</u>

Al 31 de diciembre del 2007, adquisiciones incluye principalmente compras de equipos de computación por US\$57,926 efectuadas durante el año para utilizarlos en sus operaciones.

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, oficina y parqueaderos se encuentran garantizando obligaciones bancarias a corto y largo plazo del Produbanco S.A. por US\$1,150,000 y US\$697,000, respectivamente, nota 10.

## 7. OTROS ACTIVOS

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(U.S. dólares)	
Derechos Fiduciarios	2,047,466	7,094,860
Licencias de software	93,678	
Otros	22,129	7,500
Amortización de licencias de software	<u>(16,387)</u>	<u>          </u>
Total	<u>2,146,886</u>	<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, 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.

Mediante escritura pública de cesión de derechos fiduciarios celebrada el 5 de octubre del 2007, la Compañía cedió el 71.15% de los derechos fiduciarios que mantenía sobre el Fideicomiso Mall Trade Center a las compañías subsidiarias Mapatours S. A. en el 12.43%, Distriensa S. A. por 42.55% y Derafer S. A. por 16.17%, de las cuales Pronobis S.A. poseía el 100% de participación accionaria.

El 31 de octubre del 2007, Pronobis S.A. vendió el 100% de su participación accionaria de las compañías Mapatours S. A., Distriensa S. A. y Derafer S. A. a los Fideicomisos "Parqueo Plaza", "Ofistore" y "Suite Plaza" respectivamente en un total de US\$5,700,053, ésta venta generó una utilidad de US\$650,372; la cual fue registrada en la cuenta otros ingresos, nota 13.

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo por cobrar por venta de acciones es US\$4,900,053, esta cuenta no genera interés.

## 8. DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS

	... Diciembre 31...
	<u>2007</u> <u>2006</u>
	(U.S. dólares)
Préstamos sobre firma otorgados por Produbanco S. A. a 18 meses plazo con vencimientos mensuales hasta octubre del 2008 e intereses del 10.69% anual.	2,294,853
Préstamos sobre firma otorgados por Produbanco S. A. a seis meses plazo con vencimiento en enero del 2007 e intereses del 8.25% anual.	200,000
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>
Total	<u>2,294,853</u> <u>537,028</u>

## 9. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 13	611,007	1,662,742
Anticipos de Fideicomisos	550,000	
Vanderhill Holding S. A.	318,469	
Impuesto al valor agregado	90,789	36,457
Participación a empleados	81,579	5,021
Compañías de servicios	78,968	44,525
Retenciones en la fuente	30,754	28,929
Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano		2,214,568
Comisiones vendedores		5,755
Otros	<u>36,319</u>	<u>28,261</u>
Total	<u>1,797,885</u>	<u>4,026,258</u>

Al 31 de diciembre del 2007, anticipos de fideicomisos representa valores entregados por los Fideicomisos Torre de Especialidades Médicas "Vitalis II" y "Ofistore" para utilizarlos en actividades preparativos de los proyectos inmobiliarios por US\$300,000 y US\$250,000 respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2007, Vanderhill Holding S. A. corresponde a valores recaudados a terceros, a nombre de esta compañía y que serán devueltos en los primeros meses del año 2008.

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.

## 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	... Diciembre 31...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(U.S. dólares)	
Produbanco S. A. a 3 años plazo con vencimientos mensuales hasta febrero del 2010 e interés del 10.48% anual	388,839	
Produbanco S. A. a 4 años plazo, con vencimientos mensuales hasta agosto del 2009 e interés anual del 9.32% y 8.08%, respectivamente.	376,379	566,215
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.		<u>153,266</u>
PASAN:	<u>765,218</u>	<u>719,481</u>

	... Diciembre 31... <u>2007</u>	<u>2006</u> (U.S. dólares)
VIENEN:	765,218	719,481
Produbanco S. A. a 3 años plazo, con vencimientos mensuales hasta diciembre del 2009 e interés anual del 10.73% y 10%, respectivamente.	210,140	300,000
Banco Guayaquil S. A. a 30 meses plazo con vencimiento trimestral hasta mayo del 2010 e intereses del 12.92% anual.	920,746	
Documentos por pagar al Banco de Guayaquil S. A. con vencimientos semestrales hasta mayo del 2008 e interés del 10.75% anual.	75,000	649,309
Documentos por pagar al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano pagadero al vencimiento, noviembre del 2008 e interés del 8%.	403,331	403,331
Documentos por pagar a terceros con vencimientos semestrales hasta noviembre del 2008 e interés del 10% al 12% anual.	<u>886,569</u>	<u>1,677,160</u>
Subtotal	3,261,004	3,749,281
Menos vencimientos corrientes	<u>(2,189,659)</u>	<u>(1,800,626)</u>
Total	<u>1,071,345</u>	<u>1,948,655</u>

Al 31 de diciembre del 2007, las obligaciones bancarias a largo plazo tienen los siguientes vencimientos anuales:

	(U.S. dólares)
2009	836,453
2010	<u>234,892</u>
Total	<u>1,071,345</u>

## 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2007, 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. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución. 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:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad neta según estados financieros, neta de participación de empleados	462,283	27,547
Amortización de pérdidas tributarias	(51,453)	(6,887)
Gastos no deducibles	<u>194,431</u>	<u>          </u>
Utilidad gravable	<u>605,261</u>	<u>20,660</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>151,315</u>	<u>5,165</u>
Tasa efectiva	<u>32,73%</u>	<u>18,75%</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía, abril de 1997 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde el año 2004, sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicio de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la Compañía.

El movimiento de impuesto a la renta por el año 2007 es como sigue:

	(U.S. dólares)
Impuesto causado	151,315
Retenciones en la fuente	<u>(62,573)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>88,742</u>

### 13. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas son los siguientes:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(U.S. dólares)	
<u>Cuentas por Cobrar:</u>		
Fideicomiso Mercantil Ofistore	1,810,133	
Fideicomiso Mercantil Suite Plaza	1,028,925	
Falot S. A.	638,729	
Fideicomiso Mercantil Parqueo Plaza	350,000	
Marketing Partnership Inc.	300,000	
Fideicomiso Mercantil Ciudad Colón	91,701	21,935
Duncan Business Inc.	39,055	380,946
Fideicomiso Mercantil Piedra Larga	29,051	
Benton Overseas Ltda.	26,451	
Fideicomiso Mercantil Vitalis II	11,074	
Fideicomiso Mercantil Hacienda San Rafael	2,770	28,355
Miket S. A., nota 8		340,639
Nobis Exportac USA Corp., nota 10		154,581
Braslav S. A.		68,254
Otras	<u>67,883</u>	<u>84,096</u>
Total	<u>4,395,772</u>	<u>1,078,806</u>

Al 31 de diciembre del 2007, cuentas por cobrar a los Fideicomisos Ofistore, Suite Plaza y Parqueo Plazo, corresponden a la porción corriente por ventas del 100% de las acciones de las compañías Mapatours S. A., Distriensa S. A. y Derafer S. A., nota 7.

Al 31 de diciembre del 2007, cuenta por cobrar a Falot S. A. representa honorarios por gerencia, gestión y comercialización correspondientes al proyecto Torre Sol II, los cuales no tienen vencimiento establecido y no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2007, cuenta por cobrar a Marketing Partnership Inc. representa crédito concedido en diciembre del 2007, el cual no tiene vencimiento establecido y no genera intereses.

(U.S. dólares)

Cuentas por Cobrar a Largo Plazo:

Fideicomiso Mercantil Ofistore	1,728,236
Fideicomiso Mercantil Ciudad Colón - Preoperativos	179,693
Fideicomiso Mercantil Suite Plaza	65,553
Fideicomiso Mercantil Vitalis II - Preoperativos	<u>54,288</u>

Total 2,027,770

Al 31 de diciembre del 2007, cuentas por cobrar a los Fideicomisos Ofistore y Suite Plaza corresponden a vencimientos a largo plazo por ventas del 100% de las acciones de las compañías Mapatours S. A., Distriensa S. A. y Derafer S. A., nota 7.

... Diciembre 31...

2007                      2006

(U.S. dólares)

Cuentas por Pagar:

Dubell S. A.	457,162	719,955
Ramclam Finance Ltd.	70,000	70,000
Miket S. A.	49,521	
Geofelder S. A.	20,000	
Guayhost S. A.	12,095	
Falot S. A.		817,882
Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol		34,714
Belintec	20	11,833
Otras	<u>2,209</u>	<u>8,358</u>

Total 611,007                      1,662,742

Al 31 de diciembre del 2007, Dubell 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, 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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(U.S. dólares)	
<u>Ingresos por Servicios:</u>		
Fideicomiso Torre Médica	677,838	519,810
Falot S. A.	604,499	416,577
Fideicomiso Omni Hospital	590,456	923,156
Fideicomiso Mercantil Ofistore	587,182	
Fideicomiso Mercantil Suite Plaza	446,420	
Fideicomiso Samborondón Plaza	380,765	424,292
Fideicomiso Fincas San Rafael	316,887	64,166
Fideicomiso Ciudad Colón	94,566	
Fideicomiso Piedra Larga II	55,804	
Fideicomiso Piedra Larga I	26,786	
Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol	<u>                    </u>	<u>91,831</u>
Total	<u>3.781.203</u>	<u>2.439.832</u>
		<u>2007</u>
		(U.S. dólares)

Otros Ingresos, Neto:

Utilidad en ventas de acciones - Mapatours S. A., Distriensa S. A. y Derafer S. A, nota 7.	<u>650.372</u>
---	----------------

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(U.S. dólares)	
<u>Gastos:</u>		
Gestión de Proyectos, varios	293,876	125,000
Asesoría Técnica, Consorcio Nobis S. A.	80,320	
Servicios básicos , Servasol S. A.	58,944	
Honorarios de servicios, TecNobis S. A.	39,772	53,800
Reembolsos, Inmobiliaria del Sol S. A. - Mobilsol	11,695	
Reembolso de capacitación, Compañía Azucarera Valdez S. A.	1,573	
Total	<u>486,180</u>	<u>178,800</u>

## 14. CONTRATOS

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

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.

En noviembre 15 del 2007, la Compañía suscribió ademum modificatorio al contrato de gerencia de proyectos suscrito con Falot S.A., en el cual las partes acuerdan modificar la cláusula sexta del contrato referente a los honorarios en la que establece "Las partes han establecido adicionalmente para el mes de diciembre del 2007 un honorario por gerencia del proyecto por US\$448,000 incluido IVA, que será pagado a la contratista con los dineros por los clientes por conceptos de las contraentregas efectuadas durante el año 2008".

**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 le entrega de la obra.

**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 Coloncorp 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.

**Fideicomiso Piedra Larga** – En marzo 1 del 2007, el Fideicomiso Piedra Larga suscribió contrato con Pronobis S. A. y Conservigesa, Contruccion y Servicios Generales S. A. para la comercialización y gerencia del Proyecto denominado Ciudad del Mar, ubicado en el sitio Piedra Larga, parroquia San Mateo del cantón Manta, provincia de Manabí, donde se ha previsto desarrollar en su primera fase una urbanización prevista para venta de lotes cuyo detalle y especificaciones técnicas y financieras constarán en el estudio de factibilidad que sea aprobado por la Junta del Fideicomiso, este contrato estará vigente durante el desarrollo y 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 total de US\$252,000, el cual incluye el valor de IVA, distribuido 50% a cada gerente de proyecto.
- Por la Comercialización, el 6% del total de ventas de cada proyecto el cual incluye valor de IVA, sobre el total de ventas del proyecto distribuido 50% a cada gerente de proyecto.
- Por la Promoción, durante la etapa preliminar y hasta alcanzar el punto de equilibrio, se facturará los gastos incurridos por la fuerza de ventas, en este caso la gerencia podrá facturar directamente al Fideicomiso Piedra Larga Manta.

**Fideicomiso Ofistore** – En marzo 12 del 2007, el Fideicomiso Ofistore suscribió contrato con Pronobis S. A. para la gerencia del proyecto, ubicado en la manzana uno y tres de la ciudadela Vernaza Norte, situada en la Avenida José Joaquín Orrantía y Leopoldo Benítez, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, provincia del Guayas donde se ha previsto desarrollar un proyecto cuyas características serán determinadas por la Junta del Fideicomiso, este contrato entrará en vigencia para el desarrollo del proyecto cuando la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del mismo y estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto y en cada una de sus etapas, una vez suscrita el Acta de Entrega – Recepción definitiva del proyecto y de cada etapa, se entenderá por terminado el presente contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, para la fase I y fase II: el 5% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.
- Por la Comercialización, el 6% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, para la fase I y fase II: Un honorario correspondiente al 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

**Fideicomiso Suite Plaza** – En marzo 12 del 2007, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S. A. para la gerencia del proyecto, ubicado en la manzana uno y tres de la ciudadela Vernaza Norte, situada en la Avenida José Joaquín Orrantía y Leopoldo Benítez, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, provincia del Guayas donde se ha previsto desarrollar en proyecto cuyas características serán determinadas por la Junta del Fideicomiso, este contrato entrará en vigencia para el desarrollo del proyecto cuando la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del mismo y estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto y en cada una de sus etapas, una vez suscrita el Acta de Entrega – Recepción definitiva del proyecto y de cada etapa, se entenderá terminado el presente contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre los costos del obra directos de construcción.
- Por la Comercialización, el 6% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

## **15. PRECIO DE TRANSFERENCIA**

La Compañía no preparó por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006, 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.

## **16. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 4 del 2008) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---