

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

Estados Financieros por los  
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007  
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 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el 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 2008 y 2007, 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 posición financiera, resultados de operación 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 los de la República del Ecuador.

*Deloitte & Touche*

SC-RNAE 019  
Marzo 13, 2009

Jaime Castro H.  
Socio  
Registro # 0.7503

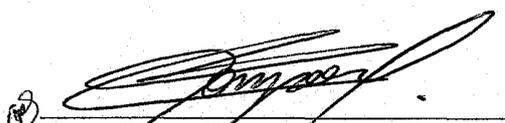
**PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en U.S. dólares)

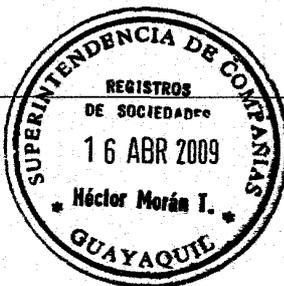
<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja e inversiones temporales	3	32,871	22,189
Cuentas por cobrar	4	7,138,676	4,513,871
Gastos anticipados		9,919	
Total activos corrientes		<u>7,181,466</u>	<u>4,536,060</u>
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	12	350,000	2,027,770
PROPIEDADES:	5		
Oficina, parqueaderos y mejoras		836,960	793,078
Equipos de computación		154,656	132,500
Muebles, enseres y equipos de oficina		65,194	57,968
Equipo generador		41,725	41,355
Total		1,098,535	1,024,901
Menos depreciación acumulada		<u>(268,962)</u>	<u>(185,820)</u>
Propiedades, neto		<u>829,573</u>	<u>839,081</u>
OTROS ACTIVOS	6	7,740,760	2,146,886
TOTAL		<u>16,101,799</u>	<u>9,549,797</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Pablo Campana Saenz  
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Documentos por pagar a bancos	7		2,294,853
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	9	2,642,107	2,189,659
Cuentas por pagar	8	8,567,281	1,797,885
Sobregiros bancarios		174,375	57,797
Impuesto a la renta	11	94,878	88,742
Gastos acumulados por pagar		241,618	408,164
Total pasivos corrientes		<u>11,720,259</u>	<u>6,837,100</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	9	<u>2,434,763</u>	<u>1,071,345</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	10	1,350,000	1,350,000
Reserva de capital		17,031	17,031
Reserva por valuación			190,605
Reserva legal		40,804	9,707
Utilidades retenidas		<u>538,942</u>	<u>74,009</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,946,777</u>	<u>1,641,352</u>
TOTAL		<u>16,101,799</u>	<u>9,549,797</u>



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

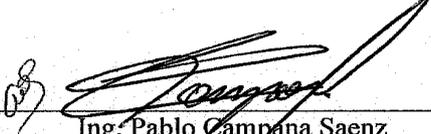
**PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b>Notas</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>INGRESOS:</b>			
Servicios	12	4,471,836	3,781,203
Otros ingresos, neto	6,12	<u>862,880</u>	<u>814,640</u>
Total		<u>5,334,716</u>	<u>4,595,843</u>
<b>GASTOS:</b>			
Administrativos	12	3,477,613	2,716,948
Ventas		1,022,602	571,833
Financieros		156,125	746,469
Otros		<u>81,467</u>	<u>16,731</u>
Total		<u>4,737,807</u>	<u>4,051,981</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>596,909</u>	<u>543,862</u>
<b>Menos:</b>			
Participación a empleados		(89,536)	(81,579)
Impuesto a la renta	11	<u>(201,948)</u>	<u>(151,315)</u>
Total		<u>(291,484)</u>	<u>(232,894)</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u>305,425</u>	<u>310,968</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Pablo Campana Saenz  
Gerente General

  
Ing. Wuidad Jahud  
Contador General

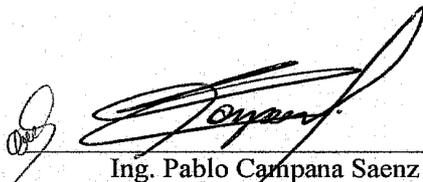
**PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.**

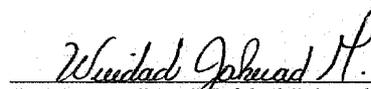
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(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</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2007	1,350,000	17,031	190,605	7,438	(234,690)	1,330,384
Utilidad neta Apropiación	_____	_____	_____	<u>2,269</u>	<u>310,968</u> <u>(2,269)</u>	<u>310,968</u>
Diciembre 31, 2007	1,350,000	17,031	190,605	9,707	74,009	1,641,352
Utilidad neta Venta de derechos fiduciarios Apropiación	_____	_____	<u>(190,605)</u>	<u>31,097</u>	<u>305,425</u> <u>190,605</u> <u>(31,097)</u>	<u>305,425</u>
Diciembre 31, 2008	<u>1,350,000</u>	<u>17,031</u>	_____	<u>40,804</u>	<u>538,942</u>	<u>1,946,777</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Pablo Campana Saenz  
Gerente General

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

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de compañías relacionadas y clientes, por servicios prestados	2,441,492	3,793,504
Pagado a compañías relacionadas, proveedores, empleados e intereses	<u>(984,187)</u>	<u>(6,507,116)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>1,457,305</u>	<u>(2,713,612)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA (PARA) DE ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Venta de acciones	2,046,581	714,919
Adquisición de propiedades en inversiones	<u>(6,788,548)</u>	
Adquisición de otros activos	(845,307)	(93,678)
Adquisición de propiedades	(73,635)	(79,312)
Venta de propiedades	<u>                    </u>	<u>6,250</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	<u>(5,660,909)</u>	<u>548,179</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (PARA) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Documentos por pagar a bancos, neto de pagos	(584,049)	1,757,825
Préstamos de relacionadas	4,693,273	
Obligaciones a largo plazo	2,200,000	1,500,000
Pagos de obligaciones a largo plazo	<u>(2,094,938)</u>	<u>(1,988,277)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>4,214,286</u>	<u>1,269,548</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Aumento (disminución) neto durante el año	10,682	(895,885)
Comienzo del año	<u>22,189</u>	<u>918,074</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FIN DEL AÑO</b>	<u>32,871</u>	<u>22,189</u>

(Continúa...)

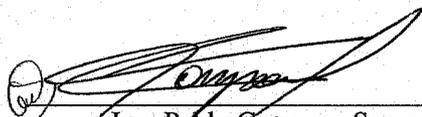
**PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.**

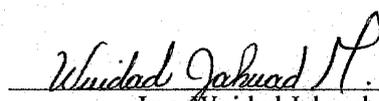
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	305,425	310,968
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	83,143	77,676
Amortización de licencias	104,725	16,387
Utilidad en venta de acciones		(650,372)
Cambios en activo y pasivos		
Cuentas por cobrar	(837,025)	(331,501)
Gastos anticipados	(9,919)	
Cuentas por pagar	1,971,365	(2,247,294)
Gastos acumulados por pagar	(166,545)	110,524
Impuesto a la renta	6,136	
Total	<u>1,151,880</u>	<u>(3,024,580)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1,457,305</u>	<u>(2,713,612)</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Pablo Campana Saenz  
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 2008 Y 2007**

---

#### **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 2008, 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 P", Fideicomiso Fincas San Rafael, Torre del Sol II Apartamentos Suites Guayaquil, Fideicomiso Ciudad Colón, Fideicomiso Piedra Larga "Piedra Larga", Fideicomiso Ofistore, Fideicomiso Suite Plaza, Fideicomiso GM Hotel, Fideicomiso Ciudad del Sol Machala, Fideicomiso Parques Plaza, para lo cual ha suscrito contrato de administración con las compañías propietarias de estos proyectos, nota 13.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros son 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** – Representa el registro de terreno registrado al valor de mercado de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de compra - venta y al 31 de diciembre del 2007, 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. CAJA E INVERSIONES TEMPORALES

	... Diciembre 31...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(U.S. dólares)	
Caja y bancos	29,427	20,784
Inversiones temporales	<u>3,444</u>	<u>1,405</u>
Total	<u>32,871</u>	<u>22,189</u>

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, caja y bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior e incluyen US\$13,409 y US\$11,484 colocados en inversiones temporales overnight en un banco del exterior y genera interés del 0.5% y 1.40% anual.

### 4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 12	6,924,227	4,395,772
Funcionarios y empleados	83,926	67,637
Impuestos	82,614	30,854
Otros	<u>47,909</u>	<u>19,608</u>
Total	<u>7,138,676</u>	<u>4,513,871</u>

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.

### 5. PROPIEDADES, NETO

El movimiento de propiedades en los años 2008 y 2007 fue como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	839,081	843,695
Adquisiciones	73,635	79,312
Ventas		(6,250)
Depreciación	<u>(83,143)</u>	<u>(77,676)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>829,573</u>	<u>839,081</u>

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, oficina y parqueaderos se encuentran garantizando obligaciones bancarias a corto y largo plazo con Produbanco S.A. por US\$740,000 y US\$1,150,000, respectivamente, notas 7 y 9.

## 6. OTROS ACTIVOS

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(U.S. dólares)	
Inversiones en Terrenos:		
Puerto Santa Ana	3,632,781	
Terreno de Machala	3,260,492	
Resonador magnético	840,000	
Licencias de software	121,114	93,678
Derechos Fiduciarios	7,487	2,047,466
Otros		22,129
Amortización de licencias de software	<u>(121,114)</u>	<u>(16,387)</u>
<b>Total</b>	<b><u>7,740,760</u></b>	<b><u>2,146,886</u></b>

Al 31 de diciembre del 2008, Terrenos del Puerto Santa Ana corresponde a compra al M.I. Municipalidad de Guayaquil de un área de 29,250 m2 y compra de terreno en la ciudad de Machala de un total de 117,160 m2, por la compra del terreno en Machala se ha constituido el Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala para que administre la construcción del proyecto Ciudad del Sol – Machala.

Al 31 de diciembre del 2007, derechos fiduciarios representa la participación del 28,85% 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 en el 100% por Pronobis S. A. en año 2006 mediante la compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso en Garantía Dibork.

En marzo 3 del 2008, Pronobis S.A. vende el 28.85% de los derechos fiduciarios a la compañía relacionada y propietaria del 100% Katysier y en marzo 18 del 2008, Pronobis S.A. vendió el 100% de su participación accionaria de la compañía Katysier al Fideicomiso GM Hotel en US\$2,633,300, esta venta generó una utilidad de US\$586,207, la cual fue registrada en la cuenta otros ingresos, nota 12.

Al 31 de diciembre del 2008, compra de un Resonador Magnético y destinado para la venta a la compañía relacionada Opersalud S.A., y el mismo que será utilizado en el Proyecto Omni Hospital, nota 8.

## 7. DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2007, corresponde a 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.

## 8. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 12	6,879,097	611,007
Proveedores	852,142	78,968
Anticipos de Fideicomisos	503,700	550,000
Impuesto al valor agregado	165,978	90,789
Participación a empleados	89,536	81,579
Retenciones en la fuente	28,278	30,754
Vanderhill Holding S. A.		318,469
Otros	<u>48,550</u>	<u>36,319</u>
Total	<u>8,567,281</u>	<u>1,797,885</u>

Al 31 de diciembre del 2008, proveedores incluye principalmente obligación con la Compañía Siemens por compra de un Resonador Magnético, por US\$668,010, nota 6.

Al 31 de diciembre del 2008, anticipos de fideicomisos representa valores entregados por los Fideicomisos Torre de Especialidades Médicas "Vitalis IP" y "Ofistore" para utilizarlos en actividades preparativos de los proyectos inmobiliarios por US\$253,000 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 fueron devueltos en los primeros meses del año 2008.

## 9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	... Diciembre 31...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(U.S. dólares)	
Banco Machala S.A. a 5 años plazo con vencimientos semestrales hasta mayo del 2013 e intereses del 9% anual.	2,200,000	
Produbanco a 18 meses plazo con vencimientos mensuales hasta noviembre del 2009 e intereses del 9.24% anual.	941,696	
Banco Guayaquil S. A. a 17 meses plazo con vencimientos mensuales hasta noviembre del 2009 e intereses del 11.67% anual.	769,108	
Banco Guayaquil S. A. a 30 meses plazo con vencimiento trimestral hasta mayo del 2010 e intereses del 12.92% anual.	579,722	920,746
Produbanco S. A. a 3 años plazo con vencimientos mensuales hasta febrero del 2010 e interés anual del 9.26% y 10.48%, respectivamente.	<u>212,291</u>	<u>388,839</u>
PASAN:	<u>4,702,817</u>	<u>1,309,585</u>

	... Diciembre 31...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(U.S. dólares)	
VIENEN:	4,702,817	1,309,585
Prodebanco S. A. a 4 años plazo, con vencimientos mensuales hasta agosto del 2009 e interés anual del 8.2% y 9.32%, respectivamente.	168,558	376,379
Prodebanco S. A. a 3 años plazo, con vencimientos mensuales hasta diciembre del 2009 e interés anual del 8.95% y 10.73%, respectivamente.	110,231	210,140
Documentos por pagar a terceros con vencimientos semestrales hasta noviembre del 2008 e interés del 10% al 12% anual, este saldo fue cobrado por el beneficiario enero del 2009.	95,264	886,569
Documentos por pagar al Banco de Guayaquil S. A. con vencimientos semestrales hasta mayo del 2008 e interés del 10.75% anual.		75,000
Documentos por pagar al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano pagadero al vencimiento, noviembre del 2008 e interés del 8%.	_____	<u>403,331</u>
Subtotal	5,076,870	3,261,004
Menos vencimientos corrientes	<u>(2,642,107)</u>	<u>(2,189,659)</u>
Total	<u>2,434,763</u>	<u>1,071,345</u>

## 10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2008, 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.

## 11. 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...	
	2008	2007
	(U.S. dólares)	
Utilidad neta según estados financieros, neta de participación de empleados	507,373	462,283
Amortización de pérdidas tributarias		(51,453)
Gastos no deducibles	<u>300,418</u>	<u>194,431</u>
Utilidad gravable	<u>807,791</u>	<u>605,261</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>201,948</u>	<u>151,315</u>
Tasa efectiva	<u>39,80%</u>	<u>32,73%</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 2005, 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 2008 es como sigue:

	(U.S. dólares)
Saldo inicial	88,742
Impuesto causado	201,948
Pago de impuesto a la renta	(88,742)
Anticipo del impuesto a la renta	(13,084)
Retenciones en la fuente	<u>(93,986)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>94,878</u>

## 12. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas son los siguientes:

... Diciembre 31...  
2008                      2007  
 (U.S. dólares)

<u>Cuentas por Cobrar:</u>		
Fideicomiso Mercantil Ofistore	3,919,249	1,810,133
Fideicomiso GM Hotel	839,739	
Fideicomiso Mercantil Vitalis I	816,268	
Fideicomiso Ciudad del Sol - Machala	399,613	
Fideicomiso Mercantil Ciudad Colón	276,897	91,701
Falot S. A.	219,152	638,729
Dubell S.A.	87,688	
Proyecto Puerto Santa Ana - Ciudad del Río	72,937	
Duncan Business Inc.	64,065	39,055
Braslav S. A.	34,619	
Equilisa S.A.	31,723	
Benton Overseas Ltda.	28,451	26,451
Fideicomiso Mercantil Suite Plaza	19,710	1,028,925
Fideicomiso de Garantías de Obligaciones	19,223	10,407
Fideicomiso Mercantil Piedra Larga	12,859	29,051
Fideicomiso Mercantil Parqueo Plaza	3,051	350,000
Marketing Partnership Inc.		300,000
Otras	<u>78,983</u>	<u>71,320</u>
<b>Total</b>	<b><u>6,924,227</u></b>	<b><u>4,395,772</u></b>

Al 31 de diciembre del 2008, cuentas por cobrar a los Fideicomisos Ofistore y Parqueo Plaza, corresponden a la porción corriente por ventas del 100% de las acciones de las compañías Distriensa S. A. y Mapatours S. A., realizadas en el año 2007, adicionalmente en el año 2008 se otorgó préstamo al Fideicomiso Ofistore por US\$1,000,000. Estas cuentas tienen vencimiento hasta marzo del 2010 y no genera intereses.

Al 31 de diciembre del 2008, cuentas por cobrar al Fideicomiso GM Hotel, corresponde a fondos entregado al fideicomiso en calidad de Contituyente como fondo preoperativo de acuerdo a los términos del contrato de fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, cuentas por cobrar a Falot S. A. y Fideicomiso Mercantil Vitalis I corresponden a honorarios por gerencia, gestión y comercialización correspondientes al proyecto Torre Sol II y Torres de Especialidades, respectivamente, los cuales no tienen vencimiento establecido y no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2008, cuentas por cobrar Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala, corresponden principalmente facturaciones por conceptos de honorarios de gerencia de proyecto, gestión y comercialización.

Al 31 de diciembre del 2008, cuentas por cobrar Fideicomiso Ciudad Colón, representa principalmente US\$268,000 que corresponden a facturación por reembolsos de gastos preoperativos, los cuales no tienen vencimiento establecido y no generan intereses.

Las cuentas por cobrar a relacionadas no tienen garantías asignadas por la razón de ser accionistas comunes.

... Diciembre 31...  
2008                      2007  
 (U.S. dólares)

Cuentas por Cobrar a Largo Plazo:

Fideicomiso Parques Plaza	350,000	
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>                    </u>	<u>54,288</u>
<b>Total</b>	<b><u>350,000</u></b>	<b><u>2,027,770</u></b>

Al 31 de diciembre del 2008, cuenta por cobrar al Fideicomiso Parques Plaza corresponden a refinanciamiento de deuda por la ventas del 100% de las acciones de las compañías Mapatours S. A., esta cuenta no genera intereses ni tiene fecha de vencimiento.

... Diciembre 31...  
2008                      2007  
 (U.S. dólares)

Cuentas por Pagar:

Mobilsol S.A.	2,483,669	
Duncan Business	2,302,411	
Dubell S. A.	1,172,469	457,162
Fideicomiso Suite Plaza	450,000	
Fideicomiso Ofistore	297,790	
Olansur S.A.	55,000	
Operinter	50,000	
Geofelder S. A.	42,373	20,000
Guayhost S. A.	8,031	12,095
Miket S. A.	339	49,521
Ramclam Finance Ltd.		70,000
Otras	<u>17,015</u>	<u>2,229</u>
<b>Total</b>	<b><u>6,879,097</u></b>	<b><u>611,007</u></b>

Al 31 de diciembre del 2008, Mobilsol S.A. y Duncan Business, representan préstamos para capital de trabajo, los cuales no tienen fechas de vencimiento establecidas y no devengan intereses, estos préstamos se utilizaron para compra del terreno del proyecto Puerto Santa Ana y proyecto Ciudad del Sol – Machala, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2008 y 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 2008, cuentas por pagar Fideicomiso Suite Plaza y Ofistore, corresponde a importes por entregar a los Fideicomisos por concepto de reembolsos del fondo rotativo en cumplimiento a lo establecido en el contrato de fideicomiso.

	<u>2008</u> (U.S. dólares)	<u>2007</u>
<b><u>Ingresos por Servicios:</u></b>		
Fideicomiso Mercantil Ofistore	1,282,026	587,182
Proyecto La Gran Manzana	1,191,830	
Fideicomiso Torre Médica	865,677	677,838
Fideicomiso Mercantil Suite Plaza	663,567	446,420
Fideicomiso Ciudad Colón	133,579	94,566
Fideicomiso Fincas San Rafael	112,039	316,887
Fideicomiso Omni Hospital	91,251	590,456
Fideicomiso Ciudad del Sol - Machala	56,768	
Fideicomiso Piedra Larga I	49,999	26,786
Fideicomiso Piedra Larga II	14,000	55,804
Falot S. A.	11,100	604,499
Fideicomiso Samborondón Plaza	<u>          </u>	<u>380,765</u>
<b>Total</b>	<b><u>4,471,836</u></b>	<b><u>3,781,203</u></b>

	<u>2008</u> (U.S. dólares)	<u>2007</u>
<b><u>Otros Ingresos, Neto:</u></b>		
Utilidad en ventas de acciones - Mapatours S. A., Katysier S.A., Distriensa S. A. y Derafer S. A, nota 6.	<u>586,207</u>	<u>650,372</u>

	<u>2008</u> (U.S. dólares)	<u>2007</u>
<b><u>Gastos:</u></b>		
Gestión de Proyectos, varios	317,829	293,876
Asesoría Técnica, Consorcio Nobis S. A.	117,000	80,320
Honorarios de servicios, TecNobis S. A.	60,951	39,772
Reembolsos, Inmobiliaria del Sol S. A. – Mobilsol	47,979	11,695
Reembolso licencias, Compañía Azucarera Valdez S. A.	19,204	1,573
Otros	597	
Servicios básicos , Servasol S. A.	<u>          </u>	<u>58,944</u>
<b>Total</b>	<b><u>563,560</u></b>	<b><u>486,180</u></b>

### 13. CONTRATOS

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

**Falot S. A.** – 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 adendum 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 la 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, Contrucciones 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.

**Fideicomiso GM Hotel** – En marzo 20 del 2008, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto GM Hotel, ubicado en la manzana uno, solar uno y dos de la ciudadela Vernaza Norte, ubicada frente a la Av. José Joaquín Orrantía y Leopoldo Benítez, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, para la interpretación y los efectos del contrato, las partes acuerdan remitirse de manera expresa a las condiciones del contrato de constitución del fideicomiso. Los honorarios establecidos son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor del IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.

- Por la Comercialización, el 6.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

***Fideicomiso Ciudad del Sol - Machala*** – En octubre 20 del 2008, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto Ciudad del Sol – Machala, ubicado a la altura del kilómetro dos de Paquisha (Vía Machala – Pasaje) en la ciudad de Machala, con una superficie aproximada de 171,160 mts<sup>2</sup> . Los honorarios son los siguientes:

- Por la Comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.
- Por la Gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.
- Por la Promoción, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

#### **14. PRECIO DE TRANSFERENCIA**

La Compañía no preparó por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.

#### **15. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 13 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.