



**MGI Guerra & Asociados**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**

Quito, 22 de Abril del 2005

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de **Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.** al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
- 2.- Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
- 3.- En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.** al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

*Guerra & Asociados*  
Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 060

*BYRON GUERRA VILLAVICENCIO*  
BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.  
Socio - Licencia Nro. 2408

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**  
**Balances Generales**  
**Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Activos**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b><u>Activos Corrientes</u></b>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo (Nota 4)	33.679	63.464
Cuentas por Cobrar (Nota 5)	435.333	108.586
Inventarios (Nota 6)	<u>1'461.370</u>	<u>3'432.705</u>
Total Activos Corrientes	1'930.382	3'604.755
<b><u>Activo Fijo (Nota 7)</u></b>		
Equipos de Oficina	8.493	8.493
Muebles y Enseres	12.901	12.901
Equipos de Computación	7.398	7.398
Vehículos	-	-
Instalaciones y Adecuaciones	940	940
Depreciación Acumulada	<u>(12.562)</u>	<u>(8.272)</u>
Total Activo Fijo, neto	17.170	21.460
Inversiones a Largo Plazo (Nota 8)	285.149	277.969
Activo Diferido (Nota 8)	-	705.560
Otros Activos	<u>-</u>	<u>80</u>
Total	<u>2'232.701</u>	<u>4'609.824</u>

Las notas adjuntas de 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros.

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**  
**Balances Generales**  
**Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Pasivos y Patrimonio**

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b><u>Pasivos Corrientes</u></b>		
Cuentas por Pagar (Nota 9)	57.946	105.590
Anticipos de Clientes (Nota 10)	2'146.549	4'373.708
Pasivos Acumulados (Nota 11)	<u>2.249</u>	<u>13.010</u>
Total Pasivos Corrientes	<u>2'206.744</u>	<u>4'492.308</u>
Total Pasivos	2'206.744	4'492.308
<b><u>Patrimonio</u></b>		
Capital Social (Nota 14)	40.000	40.000
Reserva Legal	8.000	2.938
Reserva de Capital (Nota 15)	15.487	15.487
(Pérdida) Utilidad del Ejercicio	<u>(37.530)</u>	<u>59.091</u>
Total Patrimonio	<u>25.957</u>	<u>117.516</u>
Total	<u>2'232.701</u>	<u>4'609.824</u>

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**  
**Años que Terminaron el 31 de Diciembre del 2004 y 2003**  
**Estados de Resultados**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b><u>Ingresos y Costos</u></b>		
Ventas, netas	2'556.672	3'154.270
Costo de Ventas	<u>(2'396.427)</u>	<u>(2'838.343)</u>
Utilidad Bruta en Ventas	160.245	315.927
<b><u>Gastos de Operación</u></b>		
Gastos de Administración	<u>(104.564)</u>	<u>(231.968)</u>
Total Gastos de Operación	<u>(104.564)</u>	<u>(231.968)</u>
Utilidad en Operaciones	55.681	83.959
<b><u>Otros Ingresos (Gastos)</u></b>		
Pérdida en Venta de Acciones	(79.025)	-
Otros, Gastos	<u>(249)</u>	<u>(5.112)</u>
Total Otros, neto	<u>(79.274)</u>	<u>(5.112)</u>
 (Pérdida) Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	 (23.593)	 78.847
<b><u>Menos:</u></b>		
Participación a Trabajadores (Nota 12)	-	-
Impuesto a la Renta (Nota 13)	<u>13.937</u>	<u>19.756</u>
Total	<u>13.937</u>	<u>19.756</u>
(Pérdida) Utilidad del Ejercicio	<u>(37.530)</u>	<u>59.091</u>

Las notas adjuntas de 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros.

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**

Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

Estados de Cambios en el Patrimonio

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	40.000	1	15.487	29.371	84.859
Apropiación de reserva legal, 2002	-	2.937	-	(2.937)	-
Pago de dividendos	-	-	-	(26.434)	(26.434)
Utilidad del ejercicio, 2003	-	-	-	<u>59.091</u>	<u>59.091</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	40.000	2.938	15.487	59.091	117.516
Apropiación de reserva legal, 2003	-	5.062	-	(5.062)	-
Pago de dividendos	-	-	-	(54.029)	(54.029)
Pérdida del ejercicio, 2004	-	-	-	<u>(37.530)</u>	<u>(37.530)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2004	<u>40.000</u>	<u>8.000</u>	<u>15.487</u>	<u>(37.530)</u>	<u>25.957</u>

Las notas adjuntas de 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros.

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**  
**Años que Terminaron el 31 de Diciembre del 2004 y 2003**  
**Estados de Flujos de Efectivo**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b><u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u></b>		
Recibido de clientes	2'556.672	3'479.882
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(3'149.785)	(3'473.091)
Otros ingresos (gastos)	<u>(79.274)</u>	<u>(5.112)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	(672.387)	1.679
<b><u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Inversión:</u></b>		
Venta (adquisición) de inversiones permanentes	705.560	(156.504)
Adquisición de activos fijos	(1.749)	(3.837)
Póliza de acumulación	<u>(7.180)</u>	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	696.631	(160.341)
<b><u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u></b>		
Pago de dividendos	<u>(54.029)</u>	<u>(26.434)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(54.029)</u>	<u>(26.434)</u>
(Disminución) del Flujo de Efectivo	(29.785)	(185.096)
Saldo del Efectivo al Inicio del Ejercicio	<u>63.464</u>	<u>248.560</u>
Saldo del Efectivo al Final del Ejercicio	<u>33.679</u>	<u>63.464</u>
<b><u>Conciliación de la (Pérdida) Utilidad Neta con el Efectivo Neto (Utilizado en) Proveniente de las Actividades de Operación:</u></b>		
(Pérdida) Utilidad neta	(37.530)	59.091
Ajustes para Conciliar la (Pérdida) Utilidad Neta con el Efectivo Neto (Utilizado en) Proveniente de las Actividades de Operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	4.421	4.494
Pérdida de venta de acciones	79.025	-
<b><u>Cambios Netos en Activos y Pasivos:</u></b>		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(326.747)	(23.437)
Disminución (aumento) en inventarios	1'971.335	(359.511)
Disminución en gastos anticipados	-	702
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y anticipos de clientes	(2'352.130)	315.218
(Disminución) aumento en pasivos acumulados	<u>(10.761)</u>	<u>5.122</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(672.387)</u>	<u>1.679</u>

Las notas adjuntas de 1 a 17 son parte integrante de estos estados financieros.

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén – Inmocarcelén S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 1 – Operaciones**

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - INMOCARCELÉN S.A.**, es una sociedad anónima, constituida en la República del Ecuador, el 22 de mayo de 1998, cuyo objeto social es la administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles por cuenta propia o ajena, promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios, conjuntos residenciales, directamente o prestando servicios de gerencia y administración.

**Nota 2 – Políticas Contables Significativas**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se relacionan con la preparación y presentación de los Estados Financieros.

A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros.

**Inventarios y Costo de Ventas**

Los inventarios están registrados al costo de adquisición, el que no excede el valor de mercado. El costo de los inventarios se determina por el método de costo promedio, excepto por los costos de incursión de mano de obra o de servicios de construcción, que se registran al costo específico de la factura.

El costo se determina en base a un estudio de obra terminada de viviendas durante el año, cuyo costo es enviado al estado de resultados en base a las viviendas vendidas.

**Activo Fijo**

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

El costo de los activos fijos se deprecian aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

Instalaciones y Adecuaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Equipo de Computación	33,33%
Vehículos	20%

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

Valuación de Inversiones

Las inversiones en acciones se encuentran registradas al costo de adquisición, excepto por la inversión mantenida en un 100%, que se encuentra registrada al costo de adquisición más las ganancias o pérdidas de la compañía emisora de las acciones. Todas las ganancias o pérdidas se llevan a resultados, mientras que los cambios en el patrimonio de la compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, se llevan directamente al patrimonio de los accionistas.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva del 25% aplicable a las utilidades gravables. Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio.

Nota 3 – Indices de Precios al Consumidor

Porcentaje de Variación en los Indices de Precios al Consumidor

La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

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

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2001	25,00
2002	9,40
2003	6,07
2004	1,95

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 4 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2004 y 2003, es como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Efectivo	326	1.193
Bancos	<u>33.353</u>	<u>62.271</u>
Total	<u>33.679</u>	<u>63.464</u>

**Nota 5 – Cuentas por Cobrar**

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2004 y 2003, es como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Anticipo a contratistas	1.203	17.174
Retenciones en la fuente	25	25
Inmogreco	114.300	-
Indelbosque	93.985	91.387
Handels-Und Finanz	108.800	-
Otras cuentas por cobrar	<u>117.020</u>	<u>-</u>
Total	<u>435.333</u>	<u>108.586</u>

La compañía no ha constituido provisión para cuentas incobrables, por no considerarlo necesario.

**Nota 6 – Inventarios**

El detalle de los Inventarios al 31 de diciembre del 2004 y 2003, es como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Terrenos	23.923	59.178
Construcciones en curso:		
Materiales y accesorios	457.848	1'050.729
Contratista	327.573	778.453
Mano de obra	461.683	1'132.824
Gastos de constitución	134.014	272.182
Diferencial cambiario, neto	<u>56.329</u>	<u>139.339</u>
Total	<u>1'461.370</u>	<u>3'432.705</u>

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 7 – Activos Fijos**

El movimiento del Activo Fijo durante los ejercicios económicos 2004 y 2003, es como sigue:

	Saldo Inicial <u>2003</u>	Adiciones	Ventas y/o Bajas	Saldo Final <u>2003</u>	Adiciones	Reclasi- ficación	Saldo Final <u>2004</u>
Equipos de Oficina	7.145	1.348	-	8.493	-	-	8.493
Muebles y Enseres	11.152	1.749	-	12.901	1.749	(1.749)	12.901
Equipos de Computación	6.658	740	-	7.398	-	-	7.398
Vehículos	1.568	-	(1.568)	-	-	-	-
Instalaciones y Adecuaciones	<u>940</u>	-	-	<u>940</u>	-	-	<u>940</u>
Subtotal	27.463	3.837	(1.568)	29.732	1.749	(1.749)	29.732
Depreciación Acumulada	<u>(4.092)</u>	<u>(4.494)</u>	<u>314</u>	<u>(8.272)</u>	<u>(4.421)</u>	<u>131</u>	<u>(12.562)</u>
Total	<u>23.371</u>	<u>(657)</u>	<u>(1.254)</u>	<u>21.460</u>	<u>(2.672)</u>	<u>(1.618)</u>	<u>17.170</u>

**Nota 8 – Inversiones en Compañías**

El detalle de las Inversiones en Compañías al 31 de diciembre del 2004 y 2003, es como sigue:

	Porcentaje de Tenencia	Número de Acciones	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Inmobiliaria del Bosque S.A.	100%	5.050	-	669.025
Inmoburgos S.A.	100%	405.000	-	<u>50.000</u>
Subtotal				719.025
<u>Plusvalía</u>			-	-
Inmobiliaria del Bosque S.A.			-	(668.357)
Inmoburgos S.A.			-	<u>(37.203)</u>
Subtotal			-	<u>(705.560)</u>
Total, neto				<u>13.465</u>
Inmobiliaria Santa Rosa S.A.	13%	60	234.000	234.000
Produbanco	*	*	<u>51.149</u>	<u>30.504</u>
Total inversiones a largo plazo			<u>285.149</u>	<u>277.969</u>

\* Corresponde a pólizas de acumulación.

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén – Inmocarcelén S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

**Nota 9 – Cuentas por Pagar**

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2004 y 2003, es como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Cuentas por pagar a terceros	28.421	93.743
Retenciones en la fuente	45	1.357
IVA	<u>29.480</u>	<u>10.490</u>
Total	<u>57.946</u>	<u>105.590</u>

**Nota 10 – Anticipos de Clientes**

Los anticipos corresponden a los valores entregados por los clientes para la construcción de viviendas, en el conjunto habitacional comprendido en cuatro etapas, cuyos plazos de pago vencen a los 360 días, los cuales están documentados con contratos de construcción.

**Nota 11 – Pasivos Acumulados**

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de diciembre del 2004 y 2003, es como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Impuesto a la renta	<u>2.249</u>	<u>13.010</u>
Total	<u>2.249</u>	<u>13.010</u>

**Nota 12 – Participación a Trabajadores**

Durante los ejercicios económicos 2004 y 2003, la Compañía no mantuvo trabajadores en relación de dependencia, por lo tanto no registró esta provisión requerida por el código laboral.

**Nota 13 – Impuesto a la Renta**

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
(Pérdida) Utilidad del año terminado al 31 de diciembre	(23.593)	78.847
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles	<u>79.344</u>	<u>178</u>
Base imponible	<u>55.751</u>	<u>79.025</u>
25% Impuesto a la renta	13.937	19.756
<b>Menos</b>		
Anticipo de impuestos a la renta	9.868	4.832
Crédito tributario por leyes especiales (1)	1.819	1.904
Retenciones en la fuente	<u>1</u>	<u>10</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>2.249</u>	<u>13.010</u>

(1) Impuesto a la plusvalía obtenida mediante Ley 9941 según R.O. No. 3215 del 18 de noviembre de 1999 según la LRTI.

**Nota 14 – Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el capital social suscrito y pagado está constituido por 40.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 de valor nominal unitario.

**Nota 15 – Reserva de Capital**

Esta cuenta incluye los saldos acumulados hasta el 31 de marzo del 2000, de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado.

**Nota 16 – Diferencias entre Libros y los Estados Financieros**

Los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2003 difieren de los registros contables de la Compañía, debido a reclasificaciones efectuadas para propósitos de presentación del informe, tal como se indica a continuación:

**Inmobiliaria Jardines de Carcelén - Inmocarcelén S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
*(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

	<u>Según Registros Contables</u>	<u>Reclasificaciones</u>		<u>Según Estados Financieros</u>
		<u>Débitos</u>	<u>Créditos</u>	
<b><u>Balance General</u></b>				
<b><u>Activos</u></b>				
Inversiones a largo plazo	983.539	-	705.560	277.969
Activo diferido – plusvalía	<u>-</u>	<u>705.560</u>	<u>-</u>	<u>705.560</u>
Total	<u>983.529</u>	<u>705.560</u>	<u>705.560</u>	<u>983.529</u>

**Nota 17 – Eventos Subsecuentes**

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

---