

87-708

**Ing. Com. Darwin Ramírez MBA**

Auditor Independiente Calificado

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

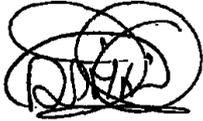
**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE**

**INMOCRECER S.A.**

1. He auditado el Balance General adjunto de INMOCRECER S.A., al 31 de diciembre de 2003 y los correspondientes Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo 3, mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de las evidencias que sustentan 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. Esta fue mi primera auditoría de los estados financieros de INMOCRECER S.A. y el alcance de mi trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente, para permitirme determinar si los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados han sido aplicados uniformemente.
4. En mi opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, según se explica en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente al 31 de diciembre de 2003 en todos los aspectos

importantes, la situación financiera de INMOCRECER S.A., los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

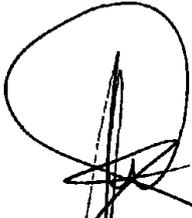
Agosto 16, 2004

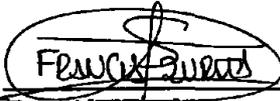


**Ing. Com. Darwin Ramirez MBA**  
**Reg. Nac. SC-RNAE 375**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**

**BALANCE GENERAL  
INMOCRECER S.A.  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003  
EN DOLARES**

<b>DESCRIPCION</b>	<b>Nota</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
EFFECTIVO	4	300	2,705
<u>CUENTAS POR COBRAR:</u>	5	1,586,949	1,173,484
CLIENTES		29,836	0
CLIENTES RELACIONADOS		1,553,495	1,172,090
IMPUESTOS ANTICIPADOS		3,618	1,394
INVENTARIOS	6	1,119,469	655,683
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>2,706,719</b>	<b>1,831,871</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	7	1,896	3,245
<b>TOTAL ACTIVO FIJOS</b>		<b>1,896</b>	<b>3,245</b>
ACTIVOS DIFERIDOS	8	8	58
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2,708,623</b>	<b>1,835,174</b>
PASIVO CORRIENTE	9	37,481	103,888
PASIVO NO CORRIENTE	10	2,642,379	1,704,246
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2,679,860</b>	<b>1,808,134</b>
PATRIMONIO	11	28,763	27,040
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2,708,623</b>	<b>1,835,174</b>

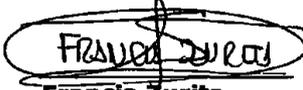
  
**Monserrat Benedito**  
**Gerente General**

  
**Francis Zurita**  
**Contadora**

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**INMOCRECER S.A.**  
del 1 de enero al 31 de diciembre de 2003  
EN DOLARES

	Nota	Diciembre-03	Diciembre-02
<b>INGRESOS</b>	<b>12</b>		
ARRIENDOS FACTURADOS		7,700	2,250
INMUEBLES VENDIDOS		400,000	250,000
ASESORIA		100,000	0
OTROS INGRESOS		71,815	255
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>579,515</b>	<b>252,505</b>
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>			
COSTOS	<b>13</b>	-442,214	-221,771
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>137,301</b>	<b>30,734</b>
<b>GASTOS</b>	<b>14</b>		
GASTOS ADMINISTRATIVOS		-46,484	-29,586
GASTOS FINANCIEROS		-88,750	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>2,067</b>	<b>1,148</b>

  
**Monserrat Benedito**  
Gerente General

  
**Francia Zurita**  
Contadora

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**INMOCRECER S.A.**  
**EN DOLARES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Recibido de clientes	86,456
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-81,849

**EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** 4,608

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Adquisición de Activos	-1,398
------------------------	--------

**EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** -1,398

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Resultado ejercicios anteriores	-804
---------------------------------	------

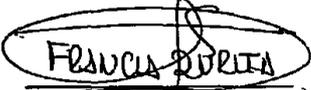
**EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** -804

**DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO** **2,405**

**SALDO INICIAL DE EFECTIVO** **2,705**

**SALDO FINAL DE EFECTIVO** **300**

  
**Mosenrat Benedito**  
**Gerente General**

  
**Francis Zurita**  
**Contadora**

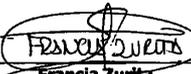
**INMOCRECER S.A.**

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003  
(Expresado en Dólares Americanos)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado Ejerc. Actual</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2002	8,000 *	2,412	388	15,092	1,148	<b>27,040</b>
<b>Movimientos año 2003:</b>						
Pago impuestos a la renta 2002					-344	<b>-344</b>
Cálculo reserva legal			80		-80	<b>0</b>
Resultado del periodo					2,067	<b>2,067</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2003</b>	<u><b>8,000</b></u>	<u><b>2,412</b></u>	<u><b>468</b></u>	<u><b>15,092</b></u>	<u><b>2,791</b></u>	<u><b>28,763</b></u>

\* El Capital Social corresponde a 200.000 acciones de US \$ 0.04 cada una.

  
Monserrat Benedito  
Gerente General

  
Francia Zurita  
Contadora

HOJA DE TRABAJO  
INMOCRECER S.A.

DESCRIPCION	Saldo	Saldo	Variación	Ajustes		Variación	Actividades					TOTAL
	31-12-03	31-12-02		Debito	Crédito	Ajustada	Cientes	Proveedores, Empleados y Otros	Inversión	Financiamiento	Efectivo	
EFFECTIVO	300	2,705	2,405			2,405					2,405	2,405
CUENTAS POR COBRAR:	1,586,949	1,173,484	-413,466			-413,466	-413,466					-413,466
INVENTARIOS	1,119,469	655,683	-463,786		0	-463,786		-463,786				-463,786
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1,896	3,245	1,349			1,349			1,349			1,349
ACTIVOS DIFERIDOS	0	58	50			50			50			50
PASIVO CORRIENTE	-37,481	-103,888	-66,407			-66,407		-66,407				-66,407
PASIVO NO CORRIENTE	-2,642,379	-1,704,246	938,133			938,133		938,133				938,133
PATRIMONIO	-26,696	-25,892	804			804				804		804
ARRIENDOS FACTURADOS	-7,700	-2,250	5,450			5,450	5,450					5,450
INMUEBLES VENDIDOS	-400,000	-250,000	150,000			150,000	150,000					150,000
ASESORIA	-100,000		100,000			100,000	100,000					100,000
OTROS INGRESOS	-71,815	-258	71,560			71,560	71,560					71,560
COSTOS	442,214	221,771	-220,443			-220,443		-220,443				-220,443
GASTOS ADMINISTRATIVOS	46,484	29,586	-16,898			-16,898		-16,898				-16,898
GASTOS FINANCIEROS	88,750	0	-88,750			-88,750		-88,750				-88,750
	0	0	0	0	0	0	-86,456	81,849	1,398	804	2,405	0

## **INMOCRECER S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 y 2002**

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

##### **Objeto Social**

La empresa INMOCRECER S.A. fue constituida como sociedad anónima mediante escritura pública otorgada el 11 de mayo de 1999, ante el Notario Trigésimo del Cantón Quito, Dr. Simón Antonio Alcívar Paladines, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 1435, tomo 130, repertorio número 011861 del 22 de junio de 1999.

Su objeto social, según el Artículo Cuarto de la escritura de constitución, comprende la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis, urbanización, edificación, montaje, diseño, planificación, avalúos, peritajes, construcción, reconstrucción y rehabilitación de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos; y en general, toda clase de actividades y negocios de promoción inmobiliaria.

Los estados financieros han sido preparados en U. S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América, como una moneda estable, la variación de los índices de precios al consumidor (véase nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2003. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

#### **NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

##### **a) Preparación de los Estados Financieros.-**

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en el cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC # 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Ingresos.-**

Los ingresos y los costos son registrados conforme se realiza la comercialización de los servicios de arrendamiento, estos se registran cuando se ejecuta el proceso de facturación en el sistema.

**c) Activo fijo.-**

Se muestra el costo histórico o el valor ajustado y convertido en dólares de acuerdo con lo establecido en el NEC N. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retenidos se recargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**d) Reserva de capital.-**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reserva originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

**NOTA 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.

<b><u>Año Terminado</u></b> <b><u>Diciembre 31</u></b>	<b><u>Variación</u></b> <b><u>Porcentual</u></b>
1999	61%
2000	91%
2001	22%
2002	9%
2003	4.4%

#### NOTA 4. EFECTIVO

Un resumen del efectivo es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2003	2002
	(en US dólares)	
Caja	300	300
Bancos	0	2,405
<b>TOTAL</b>	<b>300</b>	<b>2,705</b>

**Caja.-** El valor que representa esta cuenta se encuentra conformado por fondos de caja en efectivo destinado para realizar gastos de oficina.

**Bancos -** Representa los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes, son el resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2003 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

#### NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2003	2002
	(en US dólares)	
Cuentas por cobrar	29,836	0
Otras Cuentas por cobrar	1,553,495	1,172,090
Impuestos anticipados	3,618	1,394
<b>TOTAL</b>	<b>1,586,949</b>	<b>1,173,484</b>

**Cuentas por cobrar.-** El valor de esta cuenta representa el saldo al 31 de diciembre por los créditos concedidos a clientes, el valor de esta cuenta es reconocido y registrado al monto original de la factura.

**Otras Cuentas por cobrar-** Constituyen entregas de recursos en calidad de préstamo a las empresas Iberhabitat, Inmobiliaria Lares y Eurohome, estas empresas son relacionadas con Inmocrecer. Además incluye el valor del préstamo realizado a Andino y Asociados, el mismo que cuenta con la respectiva documentación de respaldo.

**Impuestos anticipados-** Corresponde al valor del crédito tributario por el saldo del IVA en compras, adicionalmente incluye el valor de las retenciones en la fuente realizadas por los clientes.

## NOTA 6. INVENTARIO

Un resumen de cuentas de inventario, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2003	2002
	(en US dólares)	
Proyecto Tajamar	0	442,214
Vivienda Las Casas	123,469	123,469
Departamentos	996,000	90,000
<b>TOTAL</b>	<b>1,119,469</b>	<b>655,683</b>

**Inventarios.-** La cuenta inventarios se compone por los valores de los bienes inmuebles que posee la empresa, estos bienes se valúan al costo de compra de los mismos, sin embargo el valor ajustado de los inventarios no exceden su valor de mercado.

## NOTA 7. - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición del saldo de Propiedad, Planta y Equipos, fue como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2003	2002
	(en US dólares)	
Vehículos	0	3,700
Equipo de Cómputo	470	470
Equipo y Maquinaria	1,725	0
- DEPRECIACION ACUMULADA	-299	-925
<b>TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>	<b>1,896</b>	<b>3,245</b>

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, estos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil, basados en los siguientes porcentajes anuales:

Equipo Y Maquinaria	10%
Equipo de Computación	33%
Vehículos	20%

## NOTA 8. ACTIVOS DIFERIDOS

El saldo de los activos diferidos se compone de los siguientes rubros:

	.... Diciembre 31 ....	
	2,003	2,002
	(en US dólares)	
Gastos de Constitución	215	215
- Amortización Gastos de Constitución	-206	-157
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>8</b>	<b>58</b>

## NOTA 9. PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2,003	2,002
	(en US dólares)	
Proveedores	8,947	0
Obligaciones laborales	0	916
Obligaciones Fiscales	4,573	-755
Cuentas por pagar	23,961	103,728
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>37,481</b>	<b>103,888</b>

**Proveedores**— Constituyen obligaciones pendientes de pago a corto plazo en concepto de compras de materiales necesarios para la operatividad del negocio.

**Obligaciones Laborales**— Constituyen valores que se provisionan mensualmente y que permitirán cubrir con obligaciones con los empleados de la empresa.

**Obligaciones Fiscales** — Son valores pendientes de Impuestos por pagar en concepto de Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado correspondientes al mes de diciembre y que se cancelan en enero de 2004.

**Cuentas por pagar** — En este rubro se registra el saldo del sobregiro contable ocasional de las cuentas corrientes de la empresa, incluye también el valor de la Garantía entregada por el arrendamiento del Inmueble ubicado en la calle las Casas y valores pendientes de pago por la compras de bienes y servicios necesarios para la operación adecuada de la empresa.

## NOTA 10. PASIVO NO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo a Largo Plazo, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2,003	2,002
	(en US dólares)	
Cuentas por pagar socios	2,642,379	1,704,246
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2,642,379</b>	<b>1,704,246</b>

Esta cuenta registra el saldo por pagar a los accionistas por préstamos reembolsables realizados a la empresa y que permitieron mejorar la liquidez y operatividad de la misma.

## NOTA 11. PATRIMONIO

El capital social de la empresa INMOCRECER S.A. es de 8.000 dólares, constituido por 200000 acciones de US \$0.04, el resumen del patrimonio es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2,003	2,002
	(en US dólares)	
Capital Social	8,000	8,000
Reserva de Capital	2,880	2,412
Resultados ejercicios anteriores	15,816	15,480
Resultado presente ejercicio	2,067	1,148
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>28,763</b>	<b>27,040</b>

## NOTA 12. INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

INGRESOS OPERACIONALES	.... Diciembre 31 ....	
	2,003	2,002
	<u>(en US dólares)</u>	
Arriendos	7,700	2,250
Venta Proyecto Tajamar	400,000	250,000
Asesoría	100,000	0
<b>TOTAL</b>	<b>507,700</b>	<b>252,250</b>
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Intereses Ganados	280	255
Otros ingresos	8,429	0
Intereses Préstamos	58,257	0
Utilidad en venta de activos	4,848	0
<b>TOTAL</b>	<b>71,815</b>	<b>255</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>579,515</b>	<b>252,505</b>

## NOTA 13. COSTOS

Los costos se componen por los valores entregados para la ejecución del Proyecto Tajamar, el saldo de esta cuenta es como sigue:

COSTOS DE OPERACIÓN	.... Diciembre 31 ....	
	2,003	2,002
	<u>(en US dólares)</u>	
Proyecto Tajamar	442,214	221,771
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>442,214</b>	<b>221,771</b>

#### **NOTA 14. GASTOS**

Los gastos se componen por los siguientes valores:

	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2,003</b>	<b>2,002</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>(en US dólares)</b>	
Gastos Pre operacionales	46,484	29,586
Gastos Financieros	88,750	0
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>135,234</b>	<b>29,586</b>

#### **NOTA 15. IMPUESTO A LA RENTA**

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa de 25% sobre utilidades gravables. La compañía para el pago del impuesto a la renta realizó anticipos a través de las retenciones mensuales de impuesto a la renta en la fuente, estos pagos fueron considerados en la declaración anual del impuesto a la renta anual.

#### **NOTA 16. - SITUACIÓN TRIBUTARIA**

La compañía ha cumplido con todos las obligaciones tributarias, como son los anticipos de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente.