

**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 2004 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 auditoria.
2. La auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 auditoria provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente al 31 de diciembre de 2004 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.

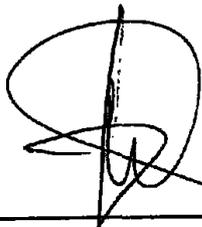
Abril 25, 2005



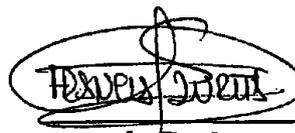
**Ing. Com. Darwin Ramírez MBA**  
**Reg. Nac. SC-RNAE 375**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

<b>DESCRIPCION</b>	<b>Nota</b>	<b>Año 2004</b>	<b>Año 2003</b>
CAJA Y BANCOS	4	15.751	300
<u>CUENTAS POR COBRAR:</u>	5	1.331.420	1.586.949
CLIENTES		44.332	29.836
CLIENTES RELACIONADOS		1.279.834	1.553.495
IMPUESTOS ANTICIPADOS	6	7.253	3.618
INVENTARIOS	7	996.939	1.119.469
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>2.344.110</b>	<b>2.706.719</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	8	65.652	1.896
<b>TOTAL ACTIVO FIJOS</b>		<b>65.652</b>	<b>1.896</b>
ACTIVOS DIFERIDOS	9	0	8
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.409.762</b>	<b>2.708.623</b>
PASIVO CORRIENTE	10	132.128	37.481
PASIVO NO CORRIENTE	11	2.125.037	2.642.379
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.257.165</b>	<b>2.679.860</b>
PATRIMONIO	12	152.596	28.763
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.409.762</b>	<b>2.708.623</b>



**Monserrat Benedito**  
Gerente General

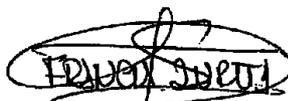


**Francia Zurita**  
Contadora

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

	Nota	Año 2004	Año 2003
<b>INGRESOS</b>	<b>13</b>		
ARRIENDOS FACTURADOS		12.266	7.700
INMUEBLES VENDIDOS		63.412	400.000
ASESORIA		148.560	100.000
OTROS INGRESOS		14.345	71.815
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>238.583</b>	<b>579.515</b>
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>			
COSTOS	14	-62.765	-442.214
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>175.818</b>	<b>137.301</b>
<b>GASTOS</b>	<b>15</b>		
GASTOS PREOPERACIONALES		-135.317	-46.484
GASTOS FINANCIEROS		-8.000	-88.750
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>32.500</b>	<b>2.067</b>
25% IMPUESTO A LA RENTA		8.125	517
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>24.375</b>	<b>1.550</b>

  
**Monserrat Benedito**  
Gerente General

  
**Francia Zurita**  
Contadora

**INMOCRECER S.A.**

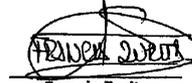
**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003  
(Expresado en Dólares Americanos)**

	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado Ejerc. Actual	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2002	8.000 *		2.412	388	15.092	1.148	27.040
<b>Movimientos año 2003:</b>							
Pago Impuestos a la renta 2002						-344	-344
Cálculo reserva legal				80		-80	0
Transferencia utilidad neta 2002					724	-724	0
Resultado ejercicio económico 2003						2.067	2.067
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2003</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>2.412</b>	<b>468</b>	<b>15.816</b>	<b>2.067</b>	<b>28.763</b>
Pago Impuesto a la Renta 2003						-542	-542
Cálculo Reserva Legal resultado 2003				153		-153	0
Transferencia utilidad neta 2003					1.373	-1.373	0
Aporte futura capitalización		100.000 **					100.000
Resultado ejercicio económico 2004						32.500	32.500
Provisión 25% Impuesto a la Renta 2004						-8.125	-8.125
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2004</b>	<b>8.000</b>	<b>100.000</b>	<b>2.412</b>	<b>621</b>	<b>17.189</b>	<b>24.375</b>	<b>152.596</b>

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

\*\* Representa el Aporte entregado por los Socios Román y Marck Figueras en junio de 2004

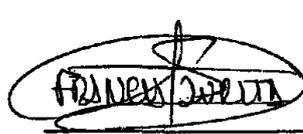
  
Méserrat Bonedito  
Gerente General

  
Francia Zurita  
Contadora

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

<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>AÑO 2004</b>	<b>AÑO 2003</b>
Recibido de clientes	85.402	86.456
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-63.076	-81.849
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u><b>22.326</b></u>	<u><b>4.608</b></u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de Activos	63.747	-1398,43
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u><b>63.747</b></u>	<u><b>-1.398</b></u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Resultado ejercicios anteriores	-101.525	-804
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u><b>-101.525</b></u>	<u><b>-804</b></u>
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>-15.451</b>	<b>2.405</b>
<b>SALDO INICIAL DE EFECTIVO</b>	<b>300</b>	<b>2.705</b>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b>15.751</b>	<b>300</b>

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

  
**Francia Zurita**  
**Contadora**

## **INMOCRECER S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003**

---

#### **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 2004. 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 son registrados conforme se realiza la comercialización de los servicios de arrendamiento y asesoría técnica o de venta de bienes inmuebles, 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.

**e) Aporte Futuras Capitalizaciones.-**

Incluye los aportes entregados por los accionistas de la empresa y que en el futuro permitirán capitalizar a la empresa, la misma que se deberá perfeccionar a través de la elaboración de la respectiva escritura de aumento de capital.

**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.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1999	61%
2000	91%
2001	22%
2002	9%
2003	4.4%
2004	1.95%

#### NOTA 4. EFECTIVO

Un resumen del efectivo es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Caja	300	300
Banco ABN Pichincha	7,366	0
Banco Internacional	8,086	
<b>TOTAL</b>	<b>15,751</b>	<b>300</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 2004 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

#### NOTA 5 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

INMOCRECER S.A., es una compañía miembro de un grupo de empresas dedicadas a actividades inmobiliarias y de servicios. Todas las transacciones que se realizan son en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros y corresponden básicamente a contratos por arrendamiento y venta de bienes inmuebles.

Los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar al 31 de diciembre de 2004:

##### CUENTAS POR COBRAR

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
<b>CORTO PLAZO</b>		
Iberhabitat	26,406	
Eurohome	6,919	

<b>TOTAL CORTO PLAZO</b>	<b>33,325</b>	<b>0</b>
--------------------------	---------------	----------

**LARGO PLAZO**

Inmobiliaria Lares	656,032	
Eurohome	61,977	

<b>TOTAL LARGO PLAZO</b>	<b>718,009</b>	<b>0</b>
--------------------------	----------------	----------

<b>TOTAL POR COBRAR CORTO Y LARGO PLAZO</b>	<b>751,334</b>	<b>0</b>
---	----------------	----------

**CUENTAS POR PAGAR**

	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
<b><u>LARGO PLAZO</u></b>	<b>2.003</b>	<b>2.002</b>
	<b>(en US dólares)</b>	

Iberhabitat	103,404	
-------------	---------	--

<b>TOTAL</b>	<b>103,404</b>	<b>0</b>
--------------	----------------	----------

Sobre los saldos por cobrar y por pagar a Compañías Relacionadas, no se han estipulado plazos, intereses, ni formas de pago.

**NOTA 6. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Un resumen de la cuenta impuestos anticipados, es como sigue:

	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Impuestos anticipados	7,253	3,618
<b>TOTAL</b>	<b>7,253</b>	<b>3,618</b>

**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 7. INVENTARIO

Un resumen de cuentas de inventario, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Vivienda Las Casas	123,469	123,469
Departamentos	873,470	996,000
<b>TOTAL</b>	<b>996,939</b>	<b>1,119,469</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 8. - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Equipo de Cómputo	470	470
Equipo y Maquinaria	9,347	1,725
Departamentos	59,765	0
- DEPRECIACION ACUMULADA	-3,930	-299
<b>TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>	<b>65,652</b>	<b>1,896</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%
Departamentos	5%

## NOTA 9. ACTIVOS DIFERIDOS

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

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Gastos de Constitución	215	215
- Amortización Gastos de Constitución	-215	-206
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## NOTA 10. PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Proveedores	16,224	8,947
Obligaciones Fiscales	661	4,573
Cuentas por pagar	3,713	23,961
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>20,599</b>	<b>37,481</b>

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

**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 2005.

**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 11. PASIVO NO CORRIENTE**

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

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Cuentas por pagar socios	2,125,037	2,642,379
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2,125,037</b>	<b>2,642,379</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 12. 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 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Capital Social	8,000	8,000
Aporte Socios Futura Capitalización	100,000	0
Reserva Legal	621	468
Reserva de Capital	2,412	2,412
Resultados ejercicios anteriores	17,189	15,816
Resultado presente ejercicio	24,375	1,550
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>152,596</b>	<b>28,763</b>

### NOTA 13. INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

INGRESOS OPERACIONALES	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	<u>(en US dólares)</u>	
Arriendos	12,266	7,700
Venta Proyectos-Departamentos	63,412	400,000
Asesoría	148,560	100,000
<b>TOTAL</b>	<b>224,238</b>	<b>507,700</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
<b>Intereses ganados</b>		
Intereses Ganados	0	280
Otros ingresos	14,345	8,429
Intereses Préstamos	0	58,257
Utilidad en venta de activos	0	4,848
<b>TOTAL</b>	<b>14,345</b>	<b>71,815</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>238,583</b>	<b>579,515</b>

### NOTA 14. COSTOS

Los costos se componen por los valores entregados para la construcción de los departamentos y para el desarrollo de los proyectos, el saldo de esta cuenta es como sigue:

COSTOS DE OPERACIÓN	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	<u>(en US dólares)</u>	
Costo departamentos-proyectos	62,765	442,214
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>62,765</b>	<b>442,214</b>

#### NOTA 15. GASTOS

Los gastos se componen por los siguientes valores:

GASTOS	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Gastos Preoperacionales	135,317	46,484
Gastos Financieros	8,000	88,750
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>143,317</b>	<b>135,234</b>

#### NOTA 16. - PARTICIPACION TRABAJADORES

La compañía no provisionó sus obligaciones por concepto del 15% de participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio económico 2004, por cuanto no cuenta con personal en relación de dependencia.

#### NOTA 17. 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.

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Utilidad antes de Impuestos	32,500	2,067
25% Impuesto a la Renta	8,125	517
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>24,375</b>	<b>1,550</b>

#### NOTA 18. - SITUACIÓN TRIBUTARIA

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