

87702

INMOCRECER S.A.

***Estados Financieros por el Año Terminado
Al 31 de Diciembre del 2005
e informe del Auditor Independiente.***

INDEPENDENCIA DE CIAS
INFORMES DE AUDITORIA
28 JUN. 2006
Juan Carlos Ponce

INDICE

Informe de los auditores independientes.

Balances generales.

Estados de resultados.

Estados de cambios en el patrimonio.

Estado de flujos de efectivo.

Notas de los Estados financieros.

Abreviatura usada:

US \$ - Dólar estadounidense

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

26 de junio del 2006

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
INMOCRECER S.A.**

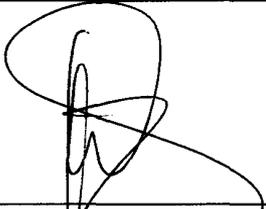
1. He auditado el Balance General adjunto de INMOCRECER S.A., al 31 de diciembre de 2005 y el correspondiente Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoria.
2. Mi 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. Los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente al 31 de diciembre de 2005 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.

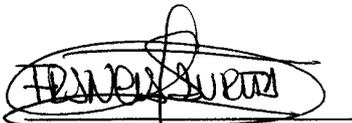


**Ing. Com. Darwin Ramirez MBA
Reg. Nac. SC-RNAE 375
AUDITOR INDEPENDIENTE**

BALANCE GENERAL
INMOCRECER S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004
EN DOLARES

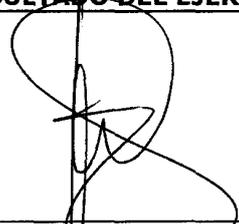
DESCRIPCION	Nota	2005	2004
EFFECTIVO	4	7,811.67	15,751.23
<u>CUENTAS POR COBRAR:</u>	5	899,942.45	1,331,419.92
EMPLEADOS DE LA EMPRESA			
CLIENTES RELACIONADOS		406,447.74	33,325.21
CLIENTES NO RELACIONADOS		60,335.09	29,303.12
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		428,500.00	1,261,538.24
IMPUESTOS ANTICIPADOS		4,659.62	7,253.35
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		907,754.12	1,347,171.15
EDIFICIOS		59,765.24	59,765.24
INSTALACIONES, MAQUINARIA, MUEBLES Y ENSERES		9,346.99	9,346.99
EQUIPO DE COMPUTACION		470.00	470.00
VEHICULO			
(-) DEPRESIACION ACUMULADA ACTIVOS FIJOS	6 -	8,008.47 -	3,930.41
TOTAL ACTIVO FIJOS		61,573.76	65,651.82
ACTIVOS DIFERIDOS	7	-	-
OTROS ACTIVOS	8	777,691.79	996,938.56
TOTAL ACTIVOS		1,747,019.67	2,409,761.53
PASIVO CORRIENTE	9 -	1,584,542.97 -	2,257,165.28
PASIVO NO CORRIENTE	10		
PASIVO DIFERIDO			
TOTAL PASIVO	-	1,584,542.97 -	2,257,165.28
PATRIMONIO	11 -	162,476.70 -	152,596.25
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	-	1,747,019.67 -	2,409,761.53

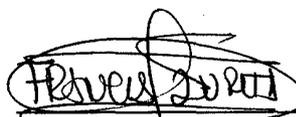

Montserrat Benedito
Gerente General


FRANCIA ZURITA
Contadora

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
INMOCRECER S.A.
del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005 Y 2004
EN DOLARES

	Nota	diciembre-05	diciembre-04
INGRESOS	12		
VENTA DE CASAS Y TERRENO		204,000.00	63,412.00
INTERESES			
ARRIENDO LOCAL		297,572.00	12,266.00
OTROS INGRESOS		33,899.09	162,904.86
VENTAS NETAS		535,471.09	238,582.86
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES			
COSTO DE VENTAS	13	219,246.77	62,765.24
UTILIDAD BRUTA		316,224.32	175,817.62
GASTOS	14		
GASTOS PREOPERACIONALES		77,130.59	135,317.33
GASTOS FINANCIEROS		225,907.39	8,000.00
RESULTADO DEL EJERCICIO		13,186.34	32,500.29

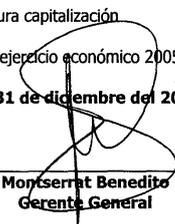

Montserrat Benedito
Gerente General


FRANCIA ZURITA
Contadora

INMOCRECER S.A.

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
(Expresado en Dólares Americanos)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</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 2004	8,000 *	100,000	2,411.61	620.80	17,188.62	32500,29	128,221.03
Movimientos año 2004:							
Pago impuestos a la renta 2004						-908.83	-908.83
Cálculo reserva legal							0.00
Transferencia utilidad neta 2004					- 32,500.29	32,500.29	0.00
Resultado ejercicio económico 2005						23,604.39	23,604.39
Saldo al 31 de diciembre del 2004	<u>8,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>2,411.61</u>	<u>620.80</u>	<u>-15,311.67</u>	<u>55,195.85</u>	<u>150,916.59</u>
Pago Impuesto a la Renta 2004						-3,780.13	-3,780.13
<u>Cálculo Reserva Legal resultado 2004</u>				<u>4,246.00</u>		<u>-4,246.00</u>	0.00
Transferencia utilidad neta 2004			-75,797.86		10,775.02	-10,775.02	-75,797.86
Aporte futura capitalización		49,958.78					49,958.78
Resultado ejercicio económico 2005						25,523.07	25,523.07
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u>8,000.00</u>	<u>149,958.78</u>	<u>-73,386.25</u>	<u>4,866.80</u>	<u>-4,536.65</u>	<u>61,917.77</u>	<u>146,820.45</u>


 Montserrat Benedito
 Gerente General


 FRANCIA ZURITA
 Contadora

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
INMOCRECER S.A.
EN DOLARES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Recibido de clientes	-947,612.47
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	988,824.49

EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN 41,212.02

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Adquisición de Activos	-4,078.06
------------------------	-----------

EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -4,078.06

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Resultado ejercicios anteriores	-29,194.40
---------------------------------	------------

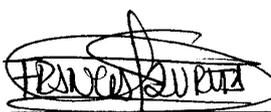
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -29,194.40

DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO **7,939.56**

SALDO INICIAL DE EFECTIVO **15,751.23**

SALDO FINAL DE EFECTIVO **7,811.67**


Montserrat Benedito
Gerente General


FRANCIA ZURITA
Contadora

INMOCRECER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 y 2004

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Objeto Social

La empresa INMOCRECER S.A. fue constituida como sociedad anónima mediante escritura pública otorgada el 15 de mayo de 2003, ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 2757, tomo 134. del 30 de septiembre del 2003

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 2005. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría a los estados financieros de Inmocrecer S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2005, consideramos la estructura de control interno, para determinar nuestros procedimientos de auditoría que son necesarios con el propósito de expresar una opinión sobre dichos estados, más no para proporcionar una seguridad del funcionamiento de la estructura del control interno.

Nuestra consideración del control interno, no necesariamente revelaría todos los asuntos que podrían ser condiciones que se deban informar y, no revelaría necesariamente todas las condiciones que también se consideran como debilidades importantes según se definió anteriormente. Sin embargo, ninguna de las condiciones que se informan e incluyen en el anexo a esta carta, se consideran una debilidad importante, excepto por las debilidades de control.

Las políticas de contabilidad aplicadas por la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales, requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requieren presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

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.

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.-

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.-

No se registra reserva alguna ya que en el ejercicio anterior la compañía tuvo perdida.

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	61.00%
2000	91.00%
2001	22.00%
2002	9.00%
2003	4.40%
2004	1.95%

NOTA 4. EFECTIVO

Un resumen del efectivo es como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Caja	300.00	300.00
Bnaco Pichincha	741.24	7365.60
Banco Internacional	6770.43	8085.63
TOTAL	7811.67	15751.23

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 2005 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

NOTA 5 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑIAS 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.

<u>CORTO PLAZO</u>	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Cientes Relacionados	406,447.74	33,325.21
Cientes NO Relacionados	60,335.09	29,303.12
Empleados	0.00	
Otras cuentas por cobrar	428,500.00	1,261,538.24
Impuestos anticipados	4,659.62	7,253.35
TOTAL CORTO PLAZO	899,942.45	1,331,419.92

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

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. - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Equipo de Cómputo	470.00	470.00
INSTALACIONES,MAQUINARIA,MUEBLES Y Vehiculos	9,346.99	9,346.99
Departamentos	59,765.24	59,765.24
Local Comercial Amazonas		
- DEPRECIACION ACUMULADA	-8,008.47	-3,930.41
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	61,573.76	65,651.82

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:

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación	33%
Vehículos	20%

NOTA 7. ACTIVOS DIFERIDOS

Un resumen de cuentas de otros activos, es como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Gastos de Constitución		214.74
Gastos aumento de capital		
- Amortización Gastos de Constitución		-214.74
- Amortización Gasto aumento de capital		
TOTAL OTROS ACTIVOS	0.00	0.00

Activos Diferidos.- La cuenta activos diferidos se compone por los valores de

NOTA 8. PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Proveedores	-19,050.00	-16,224.29
Prestamos accionistas del exterior		
Obligaciones Fiscales	-4,609.36	-8,786.50
Prestamos accionistas locales	-1,479,595.67	-2,125,037.11
Obligaciones Instituciones Financieras otros corto plazo		-107,117.38
TOTAL PASIVO CORRIENTE	-1,503,255.03	-2,257,165.28

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 y valores pendientes de pago por la compras de bienes y servicios necesarios para la operación adecuada de la empresa.

NOTA 9. PASIVO NO CORRIENTE

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

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Anticipo clientes	-81,287.94	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-81,287.94	0.00

Esta cuenta registra el saldo por pagar a varios proveedores por servicios y prestamos realizados a la empresa y que permitieron mejorar la liquidez y operatividad de la misma, así como los anticipos de clientes por la participación en los proyectos.

NOTA 10. PATRIMONIO

El capital social de la empresa INMOCRECER S.A. es de 800 dólares, constituido por 800 acciones de US \$1, el resumen del patrimonio es como sigue:

	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Capital Social	-8,000.00	-8,000.00
Aporte Socios Futura Capitalización	-100,000.00	-100,000.00
Reserva Legal	-3,058.32	-620.80
Reserva de Capital	-2,411.61	-2,411.61
Resultados ejercicios anteriores	-39,126.32	-17,188.62
Resultado presente ejercicio	-9,880.45	-24,375.22
TOTAL PATRIMONIO	-162,476.70	-152,596.25

NOTA 11. INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

INGRESOS OPERACIONALES	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Arriendo Local	-297,572.00	-12,266.00
Venta Proyectos-Departamentos	-204,000.00	-63,412.00
TOTAL	-501,572.00	-75,678.00
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Intereses ganados		
Intereses Ganados		
Otros ingresos	-33,899.09	-162,904.86
TOTAL	-33,899.09	-162,904.86
TOTAL INGRESOS	-535,471.09	-238,582.86

NOTA 12. COSTOS

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

COSTOS DE OPERACIÓN	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Costos departamentos-proyectos	219,246.77	62,765.24
TOTAL COSTOS	219,246.77	62,765.24

NOTA 13. GASTOS

Los gastos se componen por los siguientes valores:

GASTOS	.... Diciembre 31	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Gastos Administrativos y Ventas	77,130.59	135,317.33
Gastos Financieros	225,907.39	8,000.00
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	303,037.98	143,317.33

NOTA 14.- 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 15. - 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.