

**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 2006 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. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente al 31 de diciembre de 2006 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.

Junio 29 del 2007



**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 2006</b>	<b>Año 2005</b>
CAJA Y BANCOS	3	36,634.10	7,811.67
<b>CUENTAS POR COBRAR:</b>	4	31,223.93	899,942.45
CLIENTES RELACIONADOS		11,200.00	406,447.74
CLIENTES NO RELACIONADOS		17,185.09	60,335.09
IMPUESTOS ANTICIPADOS		1,733.36	4,659.62
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		1,105.48	428,500.00
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	5	553,869.59	777,691.79
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>621,727.62</b>	<b>1,685,445.91</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	6	57,958.25	61,573.76
<b>TOTAL ACTIVO FIJOS</b>		<b>57,958.25</b>	<b>61,573.76</b>
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>			
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>679,685.87</b>	<b>1,747,019.67</b>
PASIVO CORRIENTE	7	424,647.24	1,503,255.03
PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO DIFERIDO	8	85,428.42	81,287.94
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>510,075.66</b>	<b>1,584,542.97</b>
PATRIMONIO	9	169,610.21	162,476.70
Capital Suscrito y Pagado (Roman Figueras)		4,000.04	4,000.04
Capital Suscrito y Pagado (Marc Figueras B)		3,999.96	3,999.96
Reserva Legal		4,000.00	3,058.32
Reserva de Capital		2,411.61	2,411.61
Resultados ejercicios anteriores		48,065.09	39,126.33
Aportes Futuras Capitalizaciones		100,000.00	100,000.00
Resultado presente ejercicio		7,133.51	9,880.44
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>679,685.87</b>	<b>1,747,019.67</b>

  
**Montserrat Benedito**  
Gerente General

  
**Fernando Mantilla**  
Contador

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

	Nota	Año 2006	Año 2005
<b>INGRESOS</b>	<b>10</b>		
VENTAS TARIFA 12 %		141,150.00	
VENTAS TARIFA 0%		273,950.00	204,000.00
ASESORIA TECNICA		0.00	285,222.00
OTROS INGRESOS		5,354.53	33,899.09
ARRIENDO		0.00	12,350.00
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>420,454.53</b>	<b>535,471.09</b>
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>			
COSTOS DE DEPARTAMENTOS	<b>11</b>	-263,296.17	-219,246.77
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>157,158.36</b>	<b>316,224.32</b>
<b>GASTOS</b>	<b>12</b>		
GASTOS PREOPERACIONALES		-145,680.29	-303,037.98
GASTOS FINANCIEROS		-145,261.57	-77,130.59
		-418.72	-225,907.39
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>13</b>	<b>11,478.07</b>	<b>13,186.34</b>
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		1,721.71	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>9,756.36</b>	<b>13,186.34</b>
25% IMPUESTO A LA RENTA		2,622.85	3,305.89
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>7,133.51</b>	<b>9,880.45</b>

  
**Montserrat Benedito**  
Gerente General

  
**Fernando Mantilla**  
Contador

**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 2006</b>	<b>AÑO 2005</b>
Recibido de clientes	1,289,173.05	947,612.47
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-1,263,966.13	-988,824.49
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>25,206.92</u></b>	<b><u>-41,212.02</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de Activos	3,615.51	4,078.06
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b><u>3,615.51</u></b>	<b><u>4,078.06</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Resultado ejercicios anteriores	0.00	29,194.40
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>29,194.40</u></b>
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>28,822.43</b>	<b>-7,939.56</b>
<b>SALDO INICIAL DE EFECTIVO</b>	<b>7,811.67</b>	<b>15,751.23</b>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b>36,634.10</b>	<b>7,811.67</b>

  
 Montserrat Benedito  
 Gerente General

  
 Fernando Mantilla  
 Contador

**INMOCRECER S.A.**

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006  
(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 2005	8,000.00	100,000.00	2,411.61	3,058.32	39,126.33	9,880.44	<b>162,476.70</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2005</b>	<b><u>8,000.00</u></b>	<b><u>100,000.00</u></b>	<b><u>2,411.61</u></b>	<b><u>3,058.32</u></b>	<b><u>39,126.33</u></b>	<b><u>9,880.44</u></b>	<b><u>162,476.70</u></b>
Pago Impuesto a la Renta 2005							<b>0.00</b>
Cálculo Reserva Legal resultado 2005				941.68		-941.68	<b>0.00</b>
Transferencia utilidad neta 2005					8,938.76	-8,938.76	<b>0.00</b>
Aporte futura capitalización							<b>0.00</b>
Resultado ejercicio económico 2006						7,133.51	<b>7,133.51</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2006</b>	<b><u>8,000.00</u></b>	<b><u>100,000.00</u></b>	<b><u>2,411.61</u></b>	<b><u>4,000.00</u></b>	<b><u>48,065.09</u></b>	<b><u>7,133.51</u></b>	<b><u>169,610.21</u></b>

  
**Montserrat Benedito**  
 Gerente General

  
**Fernando Mantilla**  
 Contador

## **INMOCRECER S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005**

---

#### **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 2006. 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. EFECTIVO**

Un resumen del efectivo es como sigue:

	<b>.... Diciembre 31....</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Caja	400,00	300,00
Banco ABN Pichincha	2.959,76	741,24
Banco Internacional	33.274,34	6.770,43
<b>TOTAL</b>	<b>36.634,10</b>	<b>7.811,67</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 2006 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

#### NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR.

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 2006:

#### **CUENTAS POR COBRAR**

<b><u>CORTO PLAZO</u></b>	<b>.... Diciembre 31....</b>	
	<b>2,006</b>	<b>2,005</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
CLIENTES	28,385.09	60,335.09
INMOBILIARIA LARES		406,447.74
IMPUESTOS ANTICIPADOS	1,733.36	4,659.62
OTROS CUENTAS POR COBRAR	1,105.48	428,500.00
<b>TOTAL CORTO PLAZO</b>	<b>31,223.93</b>	<b>899,942.45</b>

Sobre los saldos por cobrar a Clientes y 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.

**Otras cuentas por cobrar**- Durante el año 2006 tuvieron una buena recuperación de cartera, con la cual se pudo cancelar obligaciones mantenidas en el año 2005.

#### NOTA 5. – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

<b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>.... Diciembre 31....</b>	
	<b>2,006</b>	<b>2,005</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
CASAS	162,943.00	123,469.03
DEPARTAMENTOS	390,926.59	654,222.76
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>553,869.59</b>	<b>777,691.79</b>

**OTROS ACTIVOS**- Son los inmuebles que posee la empresa disponible para la venta.

#### NOTA 6. - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	<b>.... Diciembre 31....</b>	
	<b>2.006</b>	<b>2.005</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Equipo de Cómputo	470,00	470,00
Equipo y Maquinaria	9.687,47	9.346,99
Departamentos	59.765,24	59.765,24
- DEPRECIACION ACUMULADA	-11.964,46	-8.008,47
<b>TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>	<b>57.958,25</b>	<b>61.573,76</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 7. - PASIVO CORRIENTE**

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

	<b>.... Diciembre 31....</b>	
	<b>2,006</b>	<b>2,005</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
<b><u>CORTO PLAZO</u></b>		
Cuentas y Doc por pagar proveedores Locales	30,228.63	19,050.00
Prestamos Accionistas Locales	387,280.33	1,479,595.67
Obligaciones Tributarias	2,793.72	1,303.47
Participación de Trabajadores	1,721.71	
Impuesto a la Renta del Ejercicio	2,622.85	3,305.89
<b>TOTAL</b>	<b>424,647.24</b>	<b>1,503,255.03</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.

**Préstamo Accionistas Locales.**- Obligaciones pendientes con accionistas por prestamos de valores para impulsar los proyectos de la empresa .

**Participación Trabajadores.**- Valores pendientes de pago por concepto del 15 % de participación de trabajadores.

#### **NOTA 8.- PASIVO DIFERIDO**

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

<b><u>PASIVO DIFERIDO</u></b>	<b>.... Diciembre 31....</b>	
	<b>2.006</b>	<b>2.005</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Anticipo Clientes	85.428,42	81.287,94
<b>TOTAL</b>	<b>85.428,42</b>	<b>81.287,94</b>

Esta cuenta registra los pagos de los clientes por abonos de las entradas de lo inmuebles.

#### **NOTA 9.- PATRIMONIO**

El capital social de la empresa INMOCRECER S.A. es de 8.000 dólares, que se componen de 8000 acciones a \$ 1 cada acción el resumen del patrimonio es como sigue:

	<b>.... Diciembre 31....</b>	
	<b>2,006.00</b>	<b>2,005.00</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Capital Suscrito y Pagadp(Roman Figueras)	4,000.04	4,000.04
Capital Suscrito y Pagadp(Marc Figueras B)	3999.96	3999.96
Reserva Legal	4,000.00	3,058.32
Reserva de Capital	2,411.61	2,411.61
Resultados ejercicios anteriores	48,065.09	39,126.33
Aportes Futuras Capitalizaciones	100,000.00	100,000.00
Resultado presente ejercicio	7,133.51	9,880.44
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>169,610.21</b>	<b>162,476.70</b>

**NOTA 10.- INGRESOS**

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>.... Diciembre 31....</b>	
	<b>2.006</b>	<b>2.005</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Arriendos	0,00	12.350,00
Venta Proyectos-Departamentos	415.100,00	204.000,00
Asesoría	0,00	285.222,00
<b>TOTAL</b>	<b>415.100,00</b>	<b>501.572,00</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
<b>Intereses ganados</b>		
Rendimientos Financieros	166,98	
Otros Rentas	5.187,55	33.899,09
<b>TOTAL</b>	<b>5.354,53</b>	<b>33.899,09</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>420.454,53</b>	<b>535.471,09</b>

**Asesoría.-** Valores recibidos por accesoría en el área de la construcción en proyecto único.

**NOTA 11. 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:

<b>COSTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>.... Diciembre 31....</b>	
	<b>2.006</b>	<b>2.005</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Costos departamentos-proyectos	263.296,17	219.246,77
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>263296,17</b>	<b>219.246,77</b>

## NOTA 12. GASTOS

Los gastos se componen por los siguientes valores:

GASTOS	.... Diciembre 31....	
	2.006	2.005
	(en US dólares)	
Gastos Preoperacionales	145.261,57	77.130,59
Gastos Financieros	418,72	225.907,39
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>145.680,57</b>	<b>303.037,98</b>

## NOTA 13. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

La compañía provisiono sus obligaciones por concepto del 15% de participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio económico 2006.

UTILIDAD	.... Diciembre 31....	
	2,006.00	2,005.00
	(en US dólares)	
Utilidad antes participación trabajadores e impuestos	11,478.07	13,186.34
15% Participación Trabajadores	1,721.71	0.00
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>9,756.36</b>	<b>13,186.34</b>

## 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.

UTILIDAD	.... Diciembre 31....	
	2.006	2.005
	(en US dólares)	
Utilidad antes participación trabajadores e impuestos	9,756.36	13,186.34
Impuesto a la Renta	2622.85	3305.89
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>7,133.51</b>	<b>9,880.45</b>

**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

**PARTE III - RECOMENDACIONES SOBRE ASPECTOS TRIBUTARIOS**

---

A los señores miembros del  
Directorio y accionistas de  
INMOCRECER S.A.  
14 de junio de 2007

A los señores miembros del  
Directorio y accionistas de

INMOCRECER S.A.

29 de junio del 2007

Con relación al examen de los estados financieros de INMOCRECER S.A. al 31 de diciembre del 2006, efectué un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que considere necesaria para evaluar dicho sistema como lo requieren las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Dichos estudio y evaluación tuvieron como propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de la Compañía. Mi estudio y evaluación fueron más limitados que lo necesario para expresar una opinión sobre el sistema de control interno contable en su conjunto.

La Administración de INMOCRECER S.A. es la única responsable por el diseño y operación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno y los costos correspondientes. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la Administración una razonable (no absoluta) seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones han sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la Administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectados. Igualmente la proyección de

A los señores miembros del  
Directorio y accionistas de  
INMOCRECER S.A.  
14 de junio de 2007

cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deteriore.

Mi estudio y evaluación, realizados con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente tienen que haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema de control relacionado con los aspectos tributarios. Consecuentemente, no expresamos una opinión sobre el sistema de control interno contable de la INMOCRECER S.A., tomado en su conjunto.

Basados en mi revisión de ciertas áreas seleccionadas, he redactado ciertas recomendaciones tendientes a mejorar el sistema de control interno contable, las cuales se refieren exclusivamente a los aspectos tributarios revisados de acuerdo el pedido expreso del Servicio de Rentas Internas. Dichas recomendaciones no incluyen todas las posibles mejoras que un examen pormenorizado podría haber revelado, sino las de aquellas áreas que requieren mejoramiento potencial y que llamaron nuestra atención durante nuestras visitas.

Para facilitar la lectura del presente informe he ordenado nuestras recomendaciones en el orden de los Anexos incluidos en el Informe sobre Obligaciones tributarias entregado en esta fecha:

- 1 Datos del contribuyente sujeto a examen.
- 2 Crédito tributario por leyes especiales.
- 3 Remanentes de anticipo de Impuesto a la renta de años anteriores en el pago de Impuesto a la renta.
- 4 Cálculo de valores declarados de IVA.
- 5 Conciliación de retenciones de IVA vs. Libros.
- 6 Conciliación de retenciones en la fuente de Impuesto a la renta vs. Libros.
- 7 Resumen de importaciones y pago del Impuesto a los Consumos Especiales.
- 8 Conciliación tributaria del Impuesto a la renta.
- 9 Calculo de la reinversión de utilidades.
- 10 Detalle de cuentas contables incluidas en la declaración de Impuesto a la renta.
- 11 Resumen de la información para la devolución del IVA.
- 12 Detalle de las principales transacciones del negocio ocurridas durante el año.
- 13 Seguimiento de los comentarios y novedades tributarios emitidos en el ejercicio tributario anterior.
- 14 Detalle de los Tributos administrados por la Autoridad fiscal y vector fiscal del contribuyente.
- 15 Copia del informe de estados financieros presentado en la superintendencia respectiva.

A los señores miembros del  
Directorio y accionistas de  
INMOCRECER S.A.  
14 de junio de 2007

Las recomendaciones incluidas en el presente informe fueron analizadas con el Arquitecto Jorge Calero, y Lcda. Janeth Cisneros Gerente General y Contadora General, respectivamente, cuyos comentarios se resumen al final de cada recomendación.

Atentamente,



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

## **OBSERVACIONES Y COMENTARIOS SOBRE ASPECTOS TRIBUTARIOS**

### **1. UTILIZACION DEL IVA COMO CREDITO TRIBUTARIO**

Se toma como crédito tributario el valor resultante del IVA en Compras versus IVA en ventas sin dejar de tomar en cuenta el factor de proporcionalidad.

**Comentarios de la Administración:**

### **2. PRESENTACION DE ANEXOS TRANSACCIONALES**

Durante el año 2006 no se han presentado los anexos transaccionales correspondiente a los meses de junio a diciembre, por lo que no se cumplió las disposiciones tributarias vigentes.

**Comentarios de la Administración:**

### **3. RECTIFICATORIA DEL FORMULARIO 101 (IMPUESTO A LA RENTA)**

La contabilización de los asientos contables de cierre del ejercicio permiten visualizar mejor las cuentas de pasivo y patrimonio, los resultados del ejercicio contable 2006 no fueron establecidos en impuesto a la renta por pagar y la utilidad de ejercicio esta situación no permitió que los resultados del ejercicio se encuentren razonablemente presentados.

Recomendamos se efectúen los ajustes tributarios respectivos

**Comentarios de la Administración:**