

88754

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005  
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)**

**INDICE**

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del patrimonio

Estado de Flujos de efectivo

Notas a los Estados financieros

**ABREVIATURAS USADAS:**

US\$ - Dólares estadounidenses





**ACEVEDO & ASOCIADOS**

**AUDITORES Y ASESORES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

28 de abril del 2006

A los socios de Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cia. Ltda.

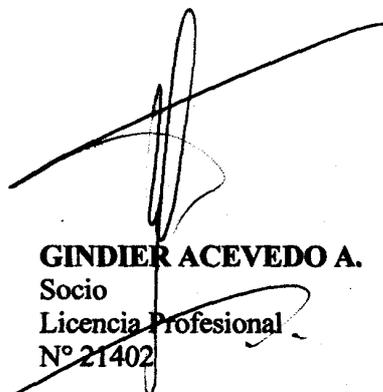
Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cia. Ltda. al 31 de diciembre del 2005, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cia. Ltda., al 31 de diciembre del 2004 no fueron auditados y son presentados únicamente en este informe para fines comparativos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas 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, 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 importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cia. Ltda. al 31 de diciembre del 2005, y 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 las normas ecuatorianas de contabilidad.



Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE- 223



**GINDIER ACEVEDO A.**  
Socio  
Licencia Profesional  
N° 21402

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

**BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
Activo corriente:		
Caja y bancos	34.666	29.300
Inversiones Temporales	140.853	92.105
	-----	-----
	175.519	121.405
	-----	-----
Cuentas y documentos por cobrar:		
Sociedades Relacionadas y socios	214.705	548.735
Empleados	83.129	36.074
Otros	116.700	45.462
	-----	-----
Total de cuentas por cobrar	414.534	630.271
	-----	-----
Inventarios	414.623	661.924
	-----	-----
Total activo corriente	1.004.676	1.413.600
	-----	-----
Propiedad, equipos y vehículos, neto	20.899	25.554
Otros	8.000	80.000
	-----	-----
Total	1.033.575	1.519.154
	=====	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

**BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares estadounidenses)  
(Continuación)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Obligaciones bancarias	-	101.641
	-----	-----
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Proveedores	4.382	10.025
Socios	184.837	-
Impuesto por pagar	2.579	9.631
Préstamos de terceros	489.331	772.078
Otros	17.410	5.004
	-----	-----
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>698.539</b>	<b>796.738</b>
	-----	-----
Beneficios Sociales	17.989	16.249
	-----	-----
<b>Total pasivo</b>	<b>716.528</b>	<b>914.628</b>
	-----	-----
Patrimonio, estado adjunto	317.047	604.526
	-----	-----
<b>Total</b>	<b>1.033.575</b>	<b>1.519.154</b>
	=====	=====

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ventas netas	927.810	1.362.848
Costos	(738.814)	(1.085.811)
	-----	-----
Utilidad bruta en ventas	188.996	277.037
Gastos de administración y ventas	(294.914)	(198.695)
	-----	-----
(Pérdida) utilidad operacional	(105.918)	78.342
Otros ingresos (egresos):		
Intereses pagados	(50.575)	(61.264)
Intereses ganados	173.197	14.409
Varios, neto	3.512	(4.859)
	-----	-----
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	20.216	26.628
Participación de trabajadores (Véase Nota 14)	(3.032)	(3.994)
Impuesto a la renta (Véase Nota 14)	(4.296)	(5.658)
	-----	-----
Utilidad neta del ejercicio	<u>12.888</u>	<u>16.976</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Suscrito</u> US\$	<u>Reserva Legal</u> US\$	<u>Aporte Futura Capitalización</u> US\$	<u>Resultados Acumulados</u> US\$	<u>Total</u> US\$
Saldo al 1 de enero del 2004	400	91	-	959	1.450
Aportes para futura capitalización	-	-	586.100	-	586.100
Utilidad del ejercicio	-	-	-	16.976	16.976
<hr/>					
Saldo al 31 de diciembre del 2004	400	91	586.100	17.935	604.526
Retiro de aportes futura capitalización	-	-	(300.367)	-	(300.367)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	12.888	12.888
<hr/>					
Saldo al 31 de diciembre del 2005	400 (1)	91	285.733	30.823	317.047

(1) Representado por 1.000 participaciones ordinarias de valor nominal de 0,40 cada una.

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Utilidad neta del ejercicio	12.888	16.976
	-----	-----
Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación.		
Depreciaciones de activos fijos	6.875	3.362
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar	215.737	112.289
Disminución (incremento) en inventarios	247.301	(661.924)
(Disminución) en cuentas por pagar	(98.199)	(194.350)
Incremento de beneficios sociales	1.740	9.331
	-----	-----
Total ajustes a la utilidad neta del ejercicio	373.454	(731.292)
	-----	-----
Flujo de efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación	386.342	(714.316)
	-----	-----
<b>Flujo de efectivo en actividades de inversión</b>		
Compra de activos fijos	(2.220)	(17.866)
Disminución de otros activos	72.000	160.023
	-----	-----
Flujo de efectivo provisto por actividades de inversión	69.780	142.157
	-----	-----

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares estadounidenses)  
(Continuación)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</b>		
(Disminución) incremento de obligaciones bancarias	(101.641)	101.641
Retiro de aportes para futura capitalización	(300.367)	-
Aportes recibidos para futura capitalización	-	586.100
	-----	-----
Flujo de efectivo (utilizado) provisto por actividades de financiamiento	(402.008)	687.741
	-----	-----
Incremento neto del efectivo	54.114	115.582
Efectivo al inicio del año	121.405	5.823
	-----	-----
Efectivo al final del año	<u>175.519</u>	<u>121.405</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005  
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el 2000. Su objeto social es la construcción de inmuebles como casas, departamentos, urbanizaciones; importación, exportación y comercialización de productos para la construcción; elaboración de programas y proyectos de conjuntos habitacionales, así como la comercialización de los mismos.

La compañía para el desarrollo de sus operaciones tiene ejecutados varios proyectos de vivienda.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Presidencia Ejecutiva 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 requiere 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 registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

**b. Inventarios**

Representan el valor del terreno y la acumulación de los costos y gastos incurridos en la planificación, diseño y construcción de las edificaciones destinadas para la venta, las cuales son mantenidas en esta cuenta hasta que se perfeccione la transferencia de dominio al cliente final.

Los inventarios de consumo se valoran al costo de adquisición utilizando el sistema de costos promedio, que no excede al valor de mercado.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES  
(Continuación)

c. Propiedad, equipos y vehículos

Las propiedades, equipos y vehículos se muestran al costo. Los cargos por depreciación se registran en los resultados del ejercicio en base al método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro (Véase Nota 6).

d. Ingresos por ventas

El ingreso de los contratos de construcción es reconocido sobre el Método del Contrato Terminado, el cual se perfecciona mediante la transferencia de dominio al cliente final por escritura pública notarizada, elaborada al momento de la cancelación efectiva del valor del inmueble.

e. Participación de los trabajadores en utilidades

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la compañía debe reconocer a sus trabajadores una cifra equivalente al 15% de la utilidad anual. Se efectúa la provisión para este pago con cargo a los resultados del ejercicio. (Véase nota 13)

f. Impuesto a la renta

La provisión para el impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente del 25% sobre la utilidad gravable. Esta provisión se efectúa con cargo a los resultados del ejercicio (Véase nota 13)

NOTA 3 - INVERSIONES TEMPORALES

Las inversiones temporales al 31 de diciembre del 2005, comprenden:

<u>Entidad</u>	<u>US\$</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Vencimiento</u>
Stanford International Bank Ltd.	50.853	6.4%	1 de junio del 2006
Banco del Pichincha C.A.	90.000	2.85%	19 de mayo del 2006
	----- 140.853		

**NOTA 4 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES**

El saldo documentos y cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2005</u> <u>US\$</u>
Clientes	172.814 (1)
Menos – documentos descontados en instituciones financieras (con recurso)	(172.814)
	-----
Saldo al 31 de diciembre del 2005	=

(1) Documentos con vencimiento final en agosto del 2020, documentos descontados por el Banco del Pichincha.

**NOTA 5 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2005, comprenden:

	<u>2005</u> <u>US\$</u>
Pedro Villacís	61.460 (1)
Francisco Cisneros	28.667 (1)
Juan Donoso	5.000
Otros	21.573
	-----
	=

(1) Corresponden a préstamos realizados a socios de sociedades relacionadas, sobre los cuales no se han establecido plazos de cobro, ni intereses.

**NOTA 6 - INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2005 los inventarios constituyen el valor del terreno, más los costos acumulados de construcción de las viviendas que aún no han sido escrituradas, menos los valores recibidos de los prominentes compradores, en base a los contratos de construcción firmado con cada uno de los prominentes compradores (clientes) y en el que se establece que los clientes deben asumir los costos totales de la construcción a medida que ésta fuese desarrollándose (Véase nota 12)

**NOTA 7 - PROPIEDADES, PLANTACIONES Y EQUIPOS**

A continuación se presenta el movimiento de la propiedad, equipos y vehículos durante el año 2005:

	Saldo al 1 de <u>enero</u> <u>del 2005</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	Saldo al 31 de <u>Diciembre</u> <u>del 2005</u> <u>US\$</u>	Tasa anual de <u>Depreciación</u>  <u>%</u>
Terrenos	5.523	-	5.523	-
Muebles y Enseres	2.979	-	2.979	10
Equipo de Oficina	1.338	-	1.338	10
Equipo de Computación	5.444	2.220	7.664	33
Vehículos	14.427	-	14.427	20
	<u>29.711</u>	<u>2.220</u>	<u>31.931</u>	
Menos: Depreciación acumulada	<u>(4.157)</u>	<u>(6.875)</u>	<u>(11.032)</u>	
	<u>25.554</u>	<u>(4.655)</u>	<u>20.899</u>	

**NOTA 8 - IMPUESTOS POR PAGAR**

Los impuestos por pagar al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2005</u> <u>US\$</u>
<b><u>IMPUESTOS POR PAGAR:</u></b>	
Impuesto a la renta	1.467
Retención de IVA	241
Retención en fuente de impuesto a la renta	871
	<u>-----</u>
	<u>2.579</u>

NOTA 9 - CUENTAS CON SOCIEDADES RELACIONADAS Y SOCIOS

El siguiente es un detalle de los saldos con las principales sociedades relacionadas y socios al 31 de diciembre del 2005:

	<u>2005</u> <u>US\$</u>
<b><u>CUENTAS POR COBRAR:</u></b>	
<b><u>Socios:</u></b>	
Jaime Contreras	30.709
	-----
<b><u>Sociedades Relacionadas:</u></b>	
Conjunto Habitacional Los Cipreses	2.118
Conjunto Habitacional Las Acacias	-
Conjunto Habitacional Los Arupos	41
Conjunto Habitacional Calderón	54.565
Conjunto Habitacional Canoe	20.687
Conjunto Habitacional Torres Daniela	31.860
Conjunto Habitacional Iñaquito	30.780
Conjunto Habitacional Los Arrayanes	43.945
	-----
	183.996
	-----
Total	214.705 (1)
	=====
<b><u>CUENTAS POR PAGAR:</u></b>	
<b><u>Socios:</u></b>	
Myriam Contreras	184.837 (2)
	=====

- (1) Constituyen préstamos para el financiamiento del capital de trabajo, a 12 meses plazo y con una tasa de interés del 12% anual.
- (2) Constituyen préstamos otorgados a la compañía, el financiamiento de capital de trabajo a 24 meses plazo y con una tasa de interés del 12% anual.

**NOTA 10 - BENEFICIOS SOCIALES**

El siguiente es el movimiento de los pasivos acumulados por beneficios sociales durante los años terminados en 31 de diciembre:

	<u>Saldo al 1° de enero</u>	<u>Incremento</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre</u>
Prestaciones beneficios sociales (1)	16.249	50.155	(48.415)	17.989

(1) Incluye provisiones de décimo tercero, décimo cuarto sueldos, aporte patronal y personal, fondos de reserva y participación de los trabajadores en las utilidades.

**NOTA 11 - PRESTAMO DE TERCEROS**

Préstamos de Terceros al 31 de diciembre del 2005 representan valores recibidos de inversionistas, para capital de trabajo, con plazos de hasta 24 meses y tasas de interés que oscilan entre el 12 y 14% anual.

**NOTA 12 - VENTA DE INMUEBLES**

Durante el año 2005 suscribió escrituras de venta de viviendas de sus programas Altavista Armenia y con Altavista Conocoto de acuerdo con los términos de los contratos de construcción suscritos con los prominentes compradores (clientes), el total de las ventas de US\$ 927.810 cubre el valor de la alícuota de terreno de propiedad de Inmoconstrucciones Cia. Ltda., y la recuperación de los costos de la construcción hechos por cuenta de cada uno de los clientes.

**NOTA 13 - RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**NOTA 14 - REFORMAS TRIBUTARIAS**

En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.

**NOTA 14 - REFORMAS TRIBUTARIAS**  
(Continuación)

El reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicado en diciembre del 2001 estableció entonces que las sociedades calcularán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que sé reinviertan en el país y el 25% sobre el resto de las utilidades.

**NOTA 15 - IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES**

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta por los años 2005 y 2004:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores	20.216	26.628
15% participación de trabajadores	(3.032)	(3.994)
	-----	-----
Base para impuesto a la renta	17.184	22.634
25% impuesto a la renta	(4.296)	(5.658)
	-----	-----
Utilidad neta del ejercicio	<u>12.888</u>	<u>16.976</u>

**NOTA 16 - EVENTOS SUBSIGUIENTES**

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.