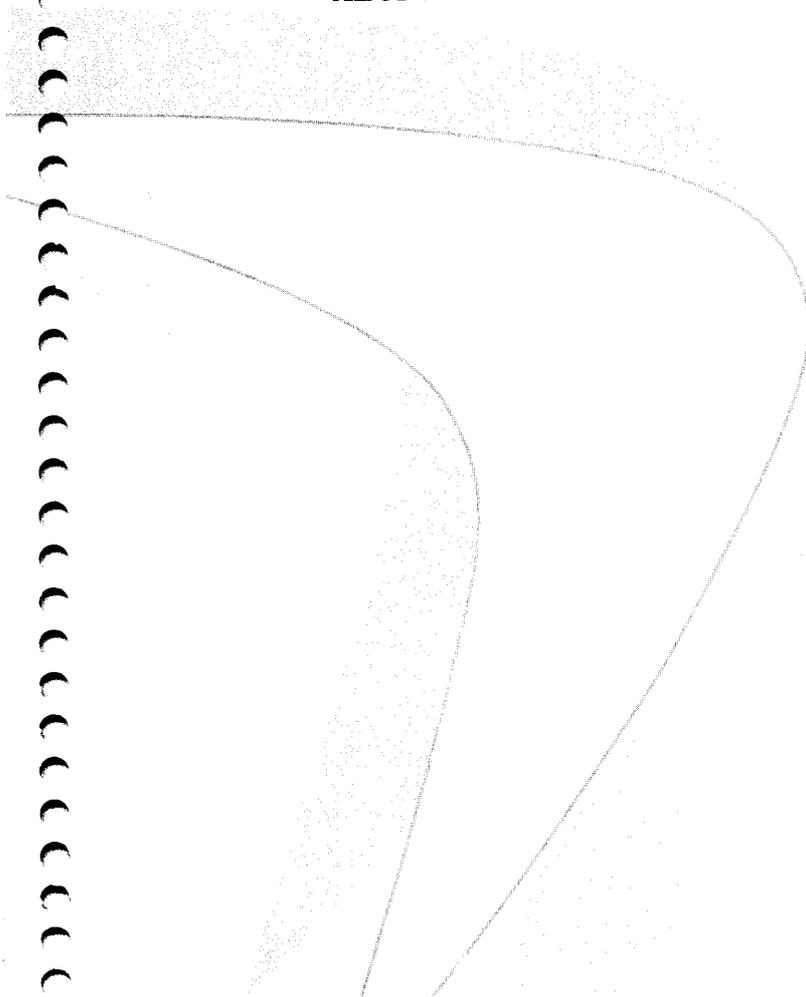


91652



**INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**





**INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS  
Al 31 de diciembre del 2004 Y 2005**

**CONTENIDO**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

USD Dólares estadounidenses

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NEA Normas Ecuatorianas de Auditoria



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Miembros del Directorio y Socios de  
INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A.

Quito, 23 de agosto del 2006

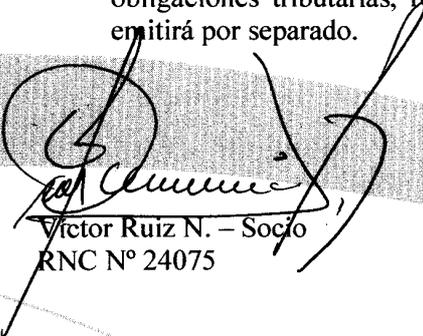
1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A., al 31 de diciembre del 2004 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. Los balances terminados a diciembre del 2004 no fueron auditados.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria, excepto por lo mencionado en los párrafos 3 al 4. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.
3. No obtuvimos la documentación de soporte de otras cuentas por cobrar por USD 300.000. (Véase nota 3)
4. No obtuvimos confirmación de las inversiones reportadas en el fideicomiso Zermat por USD 858.062. (Véase nota 7)
5. La confirmación del Fideicomiso Fontana del Sol presenta aportes directos al patrimonio por USD 39.357, mientras que la Compañía mantiene USD 309.000; además el fideicomiso confirma aportes adicionales totales por USD 1'966.747 e indica como participación el 25%, mientras que la compañía presenta como participación el 50% y aportes adicionales por USD 987.421.



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Miembros del Directorio y Socios de  
INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A. (continuación)

6. Tal como se menciona en la nota 1, los estados financieros fueron preparados considerando que la compañía continuará como negocio en marcha. De acuerdo con las cifras presentadas en los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene pérdidas acumuladas por USD 253.329, las cuales superan el 50% de capital social y reservas, por lo que de acuerdo con la Ley de Compañías del Ecuador estaría en causal de disolución.
7. En nuestra opinión, excepto por los ajustes, si los hubiera de lo mencionado en los párrafos 3 y 4, de lo mencionado en el párrafo 5; y con sujeción al efecto de los asuntos discutidos en el párrafo 6 anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A., al 31 de diciembre del 2004 y 2005, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC.
8. El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen tributario Interno se emitirá por separado.

  
Victor Ruiz N. – Socio  
RNC N° 24075

  
Superintendencia de  
Compañías RNAE N° 432





**INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2,004	2,005
Ventas	2	211,742	548,674
Gastos operacionales:			
Administración		415,913	407,716
Ventas		83,874	105,834
Total		<u>499,787</u>	<u>513,550</u>
<b>Utilidad (Pérdida) Operacional</b>		-288,045	35,124
Otros ingresos / (egresos):			
Otros ingresos		15	1,768
Utilidad transferida de fideicomiso Montreux		0	20,122
Otros egresos	13	<u>-22,985</u>	<u>-27,860</u>
Total		<u>-22,970</u>	<u>-5,970</u>
<b>Utilidad (Pérdida) del ejercicio</b>		-311,015	29,154
Participación trabajadores	2,9,13	213	4,373
Impuesto a la renta causado	2,10,13	0	33,079
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>		<u><u>-311,228</u></u>	<u><u>-8,298</u></u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 16 son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO  
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas		(Deficit)	Total
		Legal	Utilidades acumuladas		
Saldos al 1 de enero del de 2004	800	0	-91,066		-90,266
Aporte de socios					0
Perdida Neta			-153,965		-153,965
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2004</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>-245,031</b>		<b>-244,231</b>
<b>Pérdida Neta</b>			<b>-8,298</b>		<b>-8,298</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>-253,329</b>		<b>-252,529</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros





**INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

(Expresado en dólares estadounidenses) - Continuación

	2,005
<b>Conciliación de la utilidad (pérdida) neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:</b>	
Pérdida neta	-8,298
Ajustes por:	
Ajuste por liquidación proyectos años anteriores	
Depreciación	3,205
Amortización	66
Participación trabajadores	4,373
Impuesto a la renta	33,079
<b>Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital del trabajo:</b>	<u>32,425</u>
(Aumento) disminución en cuentas y dctos por cobrar	166,111
(Aumentos) en impuestos anticipados	16,068
(Aumentos) en costos diferidos de proyectos	-235,999
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	1,840,801
Aumento en pasivos acumulados	730
Aumento en obligaciones tributarias	-35,918
	<u>1,784,218</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de estos estados financieros.



## **INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

#### **NOTA 1. - OPERACIONES**

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 31 de julio del 2001, mediante escritura pública realizada en la Notaría Primera del Dr. Jorge Machado Cevallos del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de octubre del 2001.

El objeto social principal de la Compañía es el diseño, planificación, promoción y comercialización de obras y proyectos de ingeniería civil, arquitectura, urbanística, vivienda, edificios, oficinas, locales comerciales, tanto a nivel nacional como internacional.

Adicionalmente la Compañía ha participado en la constitución de varios fideicomisos para el manejo, administración y comercialización de proyectos inmobiliarios.

De acuerdo con las cifras presentadas en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2005, la Compañía mantiene pérdidas acumuladas por USD 253.329 (USD 245.031 en 2004) las cuales superan el 50% del capital social y reservas, por lo que de acuerdo con la Ley de Compañías del Ecuador, estaría en causal de disolución.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los cuatro últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Indice de inflación anual</u>
2005	3.10%
2004	1.94%
2003	6%
2002	9%

#### **NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS**

##### **a) Bases para la preparación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales involucran la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de



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) Cuentas y documentos por cobrar, neto**

Registra principalmente las cuentas por cobrar a clientes, anticipos a proveedores y préstamos a socios, así como otras menores representadas en cuentas por cobrar a empleados, depósitos en garantía y otras cuentas, registrados al costo.

**c) Propiedad, planta y equipo**

Se muestran al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. No se deprecian aquellos bienes totalmente depreciados.

La depreciación de bienes de uso se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas del 10% anual para muebles y enseres, equipos de oficina; y, 33% anual para equipos de computación y software que se consideran adecuadas para depreciar el valor ajustado por NEC de los bienes de uso durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

**d) Costos diferidos de proyectos**

Corresponde al registro de la activación de costos indirectos incurridos en la construcción de proyectos propios y de terceros. Así mismo incluye la activación de gastos administrativos asociados a los proyectos en ejecución. Los costos diferidos de proyectos se presentan al valor de adquisición, los cuales no exceden del valor de mercado.

**e) Inversiones en fideicomisos**

Registra los valores aportados por la constitución de varios fideicomisos, así como los pagos adicionales realizados por promitentes compradores de los derechos en el porcentaje que le corresponde a la Inmobiliaria Inmonardonez S.A., los cuales se encuentran registrados al costo.

La Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 19 requiere la consolidación de los estados financieros de un socio con los de sus subsidiarias (Se entiende por subsidiaria donde se mantiene una participación de al menos el 50% del capital). Mediante Resolución N° 03.Q.ICI.002 publicada en el Registro Oficial N° 33 del 5 de marzo de 2003, la Superintendencia de Compañías estableció que el requerimiento de consolidación de estados financieros entrará en vigencia desde el ejercicio 2003.

**f) Obligaciones financieras con instituciones financieras**

Registra un sobregiro bancario ocasional a su valor nominal.



**g) Proveedores**

Registra principalmente los valores adeudados por la compra de bienes y servicios para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

**h) Obligaciones tributarias**

Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas, IVA por pagar por ventas realizadas, IVA retenido e impuesto a la renta generado.

**i) Cuentas por pagar relacionadas y otras**

Corresponde principalmente al registro de préstamos recibidos y servicios registrados al costo.

**j) Anticipos de clientes**

Corresponde al registro de los valores recibidos de clientes en concepto de abonos a las promesas de compra venta de bienes inmuebles y derechos fiduciarios de los proyectos que se encuentran en ejecución.

**k) Participación de los empleados en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles

**l) Impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre del 2005, la Compañía calculó el 25% de impuesto a la renta sobre las utilidades tributarias generadas.

**m) Ingresos**

Registra los ingresos por servicios prestados por dirección y planificación arquitectónica, comisiones en venta y publicidad.

**NOTA 3. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR, NETO**

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, la siguiente es la composición de cuentas y documentos por cobrar, neto:



	2004	2005
Cientes:		
Fideicomiso Fontana del Sol	0	55,097
Fideicomiso Montreux	0	10,453
Otros clientes	61,504	5,059
Anticipos a liquidar (1)	554,527	29,404
Socios (2)	31,586	57,098
Otras cuentas por cobrar:		
Carlos Burbano (3)	0	300,000
Fideicomiso Montreux - beneficio reportado	0	20,122
Otras cuentas menores	2,979	7,253
Total	<u>650,596</u>	<u>484,486</u>

(1) A continuación un detalle de los principales componentes de anticipos a liquidar.

	2004	2005
Anticipos Indirectos	5,089	3,869
Anticipo derechos Fideicomiso Fontana del Sol:		
José Catón	75,631	0
Galo Dávalos	50,228	0
María José Dávalos	57,487	0
María Escobar	213,923	0
Juan Flores	59,871	0
Emilio Izquierdo	53,442	0
Otros	19,314	0
Anticipos Varios	19,542	25,535
Total	<u>554,527</u>	<u>29,404</u>

(2) Corresponde a valores pagados por cuenta de los socios, los mismos que no generan ninguna tasa de interés ni se ha establecido un plazo para su pago.

(3) No obtuvimos la documentación de soporte de esta cuenta.



#### NOTA 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, el saldo de impuestos anticipados está conformado por:

	2004	2005
IVA en compras	51,212	29,659
Retenciones en la fuente (Véase nota 13)	3,239	8,725
Total	<u>54,451</u>	<u>38,384</u>

#### NOTA 5. – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El siguiente es el movimiento durante el año 2004 y 2005 en dólares:

	Saldo 31/12/2003	Adiciones	Saldo 31/12/2004
Equipos de computación	8,800	0	8,800
(-) Depreciación acumulada	1,669	0	1,669
	<u>7,131</u>	<u>0</u>	<u>7,131</u>

	Saldo 31/12/2004	Adiciones	Saldo 31/12/2005
Equipos de oficina	0	2,693	2,693
Muebles y enseres	0	5,187	5,187
Equipos de computación	8,800	0	8,800
(-) Depreciación acumulada	1,669	3,205	4,874
	<u>7,131</u>	<u>4,675</u>	<u>11,806</u>

#### NOTA 6.- COSTOS DIFERIDOS DE PROYECTOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005 la cuenta de costos diferidos de proyectos está compuesta por los siguientes rubros, los cuales serán liquidados en su mayoría en el año 2006 al término de los proyectos:



	2004	2005
Planificación	502,117	672,904
Tasas e impuestos legales	17,548	29,718
Gestión de ventas	205,325	506,569
Gerencia administrativa de proyecto	29,704	59,095
Costos fiduciarios	21,603	29,263
Otros costos	7,460	29,881
Iva costos indirectos	45,287	95,264
Costos administrativos asignados	139,618	19,542
Transferencia costos indirectos	-27,917	-265,491
<b>Total</b>	<b>940,745</b>	<b>1,176,745</b>

#### NOTA 7. – INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 inversiones en fideicomisos estaban representados por el siguiente detalle, sin embargo no obtuvimos confirmaciones por parte de los fideicomisos:

	2004	2005
<b>INVERSIONES EN DERECHOS PROPIOS:</b>		
Fideicomiso Fontana del Sol (1)	9,000	309,000
Fideicomiso Montreux (2)	50,507	210,507
Fideicomiso Zermatt (3)	85,500	85,500
	<u>145,007</u>	<u>605,007</u>
<b>INVERSIONES DERECHOS ADICIONALES:</b>		
Fideicomiso Fontana del Sol (1)	178,205	987,421
Fideicomiso Zermatt (3)	235,774	772,562
	<u>413,979</u>	<u>1,759,983</u>

- (1) Corresponde a un proyecto de ejecución y construcción de casas y departamentos, constituido en noviembre del 2003 a ser ejecutado en dos etapas, donde Inmonardonez S.A. es Constituyente Promotor y beneficiario del 25% del remanente, y será quien realice promesas de compra venta de derechos fiduciarios con personas naturales y jurídicas con el propósito de adquirir en el futuro los bienes construidos, los valores recibidos con cargo a las promesas deberán ser transferidos al patrimonio autónomo del fideicomiso, además de 2 pagos de USD 15.000 cada uno. Con fechas abril del 2005 y noviembre del 2005 se elaboran las minutas de las



declaratorias de propiedad horizontal de la primera y segunda etapa, respectivamente.

- (2) Corresponde a un proyecto de ejecución y construcción de casas, locales comerciales, oficinas y bodegas, constituido en noviembre del 2003 a ser ejecutado en una etapa, donde Inmobiliaria Inmonardonez S.A. es Constituyente Promotor y beneficiario del 50% del remanente. Con fecha agosto del 2004 se reforma el fideicomiso, donde se establece que se efectuaran promesas de compra venta de alícuotas de terreno y los valores correspondientes deberán ser transferidos al fideicomiso. Durante el año 2005 se inició las transferencias de dominio de las alícuotas del terreno.
- (3) Corresponde a un proyecto de ejecución y construcción de casas, constituido en octubre del 2003 a ser ejecutado en una etapa, donde Inmobiliaria Inmonardonez S.A. es Constituyente Promotor y beneficiario del remanente del patrimonio autónomo, y será quien realice promesas de compra venta de derechos fiduciarios con personas naturales y jurídicas con el propósito de adquirir en el futuro los bienes construidos, los valores recibidos con cargo a las promesas deberán ser transferidos al patrimonio autónomo del fideicomiso.

#### NOTA 8.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005 corresponde exclusivamente al gasto de constitución de la compañía y la amortización anual correspondiente.

#### NOTA 9.- PASIVOS ACUMULADOS

La siguiente es la composición de pasivos acumulados al 31 de diciembre del 2004 y 2005:

	2004	2005
Aportes IESS	143	192
Fondos de reserva	332	340
Décimo tercer sueldo	1,437	1,514
Décimo cuarto sueldo	99	138
15% Participación trabajadores (Véase nota 13)	213	4,686
Empleados por pagar	0	457
Total	<u>2,224</u>	<u>7,327</u>



## NOTA 10.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2004 y 2005:

	2004	2005
IVA por pagar	27,307	48,793
IVA retenido	31,612	2,619
Impuesto a la renta compañía (Véase nota 13)	0	33,079
Impuesto a la renta empleados	9,331	4,283
Retención en la fuente proveedores	25,204	1,841
Total	<u>93,454</u>	<u>90,615</u>

## NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, la siguiente es la composición:

	2004	2005
Cuentas por pagar relacionadas:		
Constructora Naranjo Ordoñez Cia. Ltda. (1)	1,543,117	2,325,816
Inmobiliaria Inmofeijo S.A.	2,621	1,326
Fideicomiso Montreux	47,490	47,490
Fondos a liquidar	2,525	2,525
Préstamos para proyectos	225,500	0
Otras cuentas por pagar	0	570
Total	<u>1,821,253</u>	<u>2,377,727</u>

- (1) Corresponde a facturas y préstamos para el pago de nóminas, proveedores y aporte a dos proyectos inmobiliarios realizados durante los años 2004 y 2005 principalmente. Con fecha 31 de diciembre del 2005, se procedió a la firma de un Convenio Privado y acuerdo de voluntades entre Constructora Naranjo Ordoñez Cia Ltda. e Inmobiliaria Inmonardonez S.A., en la que se establece que el monto adeudado será cancelado en el año 2006 y se reconocerá una tasa de interés del 2% anual a partir de enero del 2006, pagadera junto con el capital.



## NOTA 12.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, corresponden a varios anticipos de recursos realizados por clientes para la adquisición de bienes inmuebles y derechos fiduciarios.

## NOTA 13 - CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, los impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2004 y 2005, según los cálculos realizados por la compañía en dólares de los Estados Unidos de América.

	2004	2005
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	-311,228	29,154
15% participación trabajadores (Véase nota 9)	213	4,373
Base antes de impuesto a la renta	-311,441	24,781
<u>Más gastos no deducibles: (Irfp)</u>		
Intereses y multas por retraso en impuestos, tasas y contribuciones	11,456	17,938
Valores registrados en costos o gastos que no se sometieron a retención en la fuente (Art. 26 RLRTI, numeral 8).	0	1,337
Costos y gastos no sustentados en los comprobantes de venta autorizados por el Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención (Art. 26 RLRTI numeral 7)	0	132,365
Otros gastos no deducibles	9,397	0
	<u>20,853</u>	<u>151,640</u>
Menos Amortización pérdidas tributarias	0	44,105
Base imponible	-290,588	132,316
25% impuesto renta (Véase nota 10)	0	33,079
Menos retención en la fuente (Véase nota 4)	3,239	5,487
Impuesto a pagar – (crédito tributario)	<u>-3,239</u>	<u>27,592</u>



#### **NOTA 14.- REVISIONES TRIBUTARIAS**

A la fecha del informe de auditoria independiente, 23 de agosto del 2006, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los períodos económicos de 2002 al 2005 sujetos a fiscalización.

#### **NOTA 15.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR**

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoria, 23 de agosto del 2006, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

#### **NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 23 de agosto del 2006, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.