

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

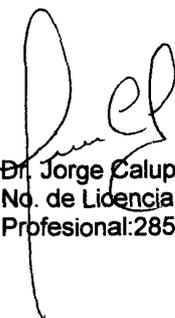
A los miembros del Directorio y  
Socios de

**INMOCASALES CIA. LTDA.**

10 de Abril del 2007

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de la Compañía INMOCASALES CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fue efectuadas de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOCASALES CÍA. LTDA, al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

  
No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 555

  
Dr. Jorge Calupiña  
No. de Licencia  
Profesional: 28525

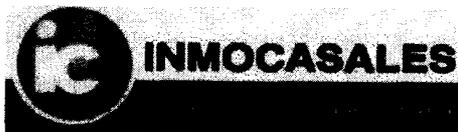


INMOCA SALES CÍA. LTDA.

**BALANCES GENERALES**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2006	2005	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2006	2005
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	14,826	582,311	Obligaciones bancarias y financieras		50,556	119,218
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Clientes	4	98,340	255,472	Proveedores		-	65,250
Compañías relacionadas	9	174,731	439,487	Compañías relacionadas	9	10,276	4,572
Impuestos	5	46,384	65,126	Otras cuentas por pagar		32,066	
Funcionarios y Empleados		3,027	7,063			42,342	69,822
Otras		1,431	20,192				
		323,913	787,340	Anticipos de clientes	2 e) y 8	4,181,188	6,516,598
Provisión para cuentas dudosas		(1,490)	(1,490)	Pasivos acumulados			
		322,423	785,850	Impuestos por pagar		8,765	16,389
				Beneficios sociales		2,055	4,204
<b>Total del activo corriente</b>		<b>337,249</b>	<b>1,368,161</b>			<b>10,820</b>	<b>20,593</b>
<b>ANTICIPOS PROMOTORES</b>	2 c) y 6	<b>3,955,653</b>	<b>5,361,115</b>	<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>4,284,905</b>	<b>6,726,231</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	2 d) y 7	<b>10,103</b>	<b>6,969</b>				
		-	-	<b>PATRIMONIO (según estado adjunto)</b>		<b>18,099</b>	<b>10,014</b>
		<u>4,303,005</u>	<u>6,736,245</u>			<u>4,303,005</u>	<u>6,736,245</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.



**INMOCASALES CÍA. LTDA.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>INGRESOS</b>			
Comisión por gestión de Venta	2 b)	459,672	335,699
Costo del servicio		<u>(147,833)</u>	<u>(204,054)</u>
Utilidad bruta		311,839	131,645
<b>GASTOS</b>			
De administración		(255,334)	(164,091)
De venta		(42,827)	(74,636)
Financieros		<u>(3,101)</u>	<u>(524)</u>
Utilidad operacional		10,577	(107,606)
<b>OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
		<u>3,120</u>	<u>112,539</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		13,697	4,933
Participación de los trabajadores en las utilidades	2 f)	(2,055)	(740)
Impuesto a la renta	2 g)	<u>(3,558)</u>	<u>(1,048)</u>
Utilidad (Pérdida) neta del año		<u><u>8,085</u></u>	<u><u>3,145</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.



**INMOCSALES CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital	Aportes para futuras capi- talizaciones	Reserva legal	Reserva Facultativa	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2005	10	1,000		161	3,058	2,459	6,678
Aportes futuras capitalizaciones			4,000			(3,809)	.191
Apropiación reserva legal				200		(200)	-
Utilidad neta del año						3,145	3,145
Saldos al 31 de diciembre del 2005		1,000	4,000	361	3,058	1,595	10,014
Incremento de capital		4,200	(4,000)	(200)		-	-
Apropiación reserva legal	11			157		(157)	-
Reclasificación de Pérdida del Ejercicio					(1,550)	1,550	-
Utilidad neta del año						8,085	8,085
Saldos al 31 de diciembre del 2005		5,200	-	318	1,508	11,073	18,099

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

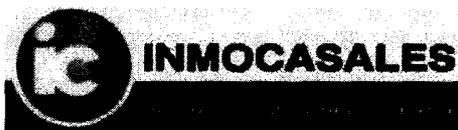


**INMOCASALES CÍA. LTDA.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del año	8,085	3,145
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	1,364	748
Amortizaciones	-	399
	<u>9,449</u>	<u>4,292</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar	463,427	(413,872)
Documentos y cuentas por pagar	(27,480)	56,813
Anticipos promotores	1,405,462	(3,060,259)
Anticipos de clientes	(2,335,410)	3,122,241
Pasivos acumulados	(9,773)	3,226
Otros activos	-	-
	<u>(494,325)</u>	<u>(287,559)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones de activos fijos, neto	<u>(4,498)</u>	<u>(3,298)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(4,498)</u>	<u>(3,298)</u>
<b>Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:</b>		
Aportes de Socios	-	191
Incremento de obligaciones bancarias a corto plazo	<u>(68,662)</u>	<u>117,391</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(68,662)</u>	<u>117,582</u>
Incremento neto de efectivo	<u>(567,485)</u>	<u>(173,275)</u>
Efectivo al principio del año	<u>582,311</u>	<u>755,586</u>
<b>Efectivo al fin del año</b>	<u><u>14,826</u></u>	<u><u>582,311</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.



**INMOCASALES CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía fue constituida mediante escritura pública del 26 de septiembre del 2001, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 01.Q.IJ.5976 el 26 de diciembre del 2001, e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de enero del 2002.

Su objeto social es promover el diseño, construcción, gestión, desarrollo, formulación y evaluación de proyectos inmobiliarios, además de la producción, intermediación, comercialización, compra, venta, permuta, arrendamiento, y administración de bienes inmuebles.

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.

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

**a) Preparación de los estados financieros -**

Las políticas contables de la Empresa son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Empresa en la preparación de sus estados financieros:

**b) Comisión por gestión de venta -**

Los ingresos por comisiones son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

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

**c) Anticipos promotores -**

Corresponden al registro contable de los valores entregados a los Promotores Inmobiliarios, por concepto de abonos o cancelaciones de clientes en la venta de viviendas.

Una vez que se concluya parcial o totalmente el Proyecto Habitacional se liquidarán los anticipos a promotores y clientes.

**d) Activos fijos -**

Se muestra al costo, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

La depreciación de los activos 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.

**e) Anticipos de clientes -**

Corresponde a los valores recibidos de clientes estipulados en los contratos de reserva y promesa de compra-venta de viviendas de proyectos inmobiliarios que pertenecen a empresas Promotoras que han entregado a la compañía la gestión de venta.

**f) Participación de los trabajadores en las utilidades -**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto 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.

**g) Impuesto a la renta -**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. La Compañía calculó la provisión para impuesto del año 2006 y 2005 a la tasa del 25%.

### NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

#### Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Caja	-	3,974
Fondo Rotativo	50	-
Bancos	<u>14,776</u>	<u>578,337</u>
	<u>14,826</u>	<u>582,311</u>

### NOTA 4 - CLIENTES

#### Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Inmobiliaria Santa Cecilia (1)	<u>98,340</u>	<u>255,472</u>
Total	<u>98,340</u>	<u>255,472</u>

- (1) Valor que corresponde a comisiones de corretaje por cobrar, generado en la gestión de venta del Proyecto Habitacional San Pedro.

### NOTA 5 - IMPUESTOS

#### Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Impuesto al valor agregado (IVA)	18,451	40,876
Impuestos retenidos	<u>27,933</u>	<u>24,250</u>
Total	<u>46,384</u>	<u>65,126</u>

## NOTA 6 – ANTICIPOS PROMOTORES

### Composición:

	<u>2,006</u>	<u>2005</u>
Casales San Pedro	2,973,618	4,769,875
Chamizal	5,981	-
Ing. Juan Malo	365	
Ferrara	975,689	437,976
Atlantida	-	153,264
(1)	<u>3,955,653</u>	<u>5,361,115</u>

- (1) Corresponden a los valores entregados a los Promotores Inmobiliarios, por concepto de abonos o cancelaciones de clientes en la venta de viviendas.

Una vez que se concluye parcial o totalmente el Proyecto Habitacional se liquidan los anticipos a promotores y clientes.

## NOTA 7 - ACTIVOS FIJOS

### Composición :

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	Tasa anual de depreciación %
Muebles y equipos de oficina	3,273	1,846	10
Equipos de cómputo	<u>8,944</u>	<u>5,951</u>	33
	12,218	7,797	
Menos: depreciación acumulada	<u>(2,115)</u>	<u>(828)</u>	
	<u>10,103</u>	<u>6,969</u>	
Movimiento:			
Saldo al 1 de enero	6,969	4,419	
Adiciones netas	4,498	3,298	
Depreciación del año	<u>(1,364)</u>	<u>(748)</u>	
	<u>10,103</u>	<u>6,969</u>	

## NOTA 8 - ANTICIPOS DE CLIENTES

### Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Casales San Pedro	3,216,993	5,492,613
Ferrara	964,195	772,942
Atlantida	-	251,043
(1)	<u>4,181,188</u>	<u>6,516,598</u>

- (1) Corresponde a los abonos o cancelaciones recibidas de clientes, por la compra de viviendas en los diferentes proyectos Inmobiliarios de Promotores que han entrega a la compañía la gestión de ventas.

## NOTA 9 - SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

### Composición de los saldos con Compañías relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Documentos y cuentas por cobrar</b>		
Construir Futuro S.A.	50,692	42,934
Valdivieso & Solines Cía. Ltda.	100,543	396,553
Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda.	23,496	-
	<u>174,731</u>	<u>439,487</u>
<b>Documentos y cuentas por pagar</b>		
Valdivieso & Solines Cía. Ltda.	7,903	4,572
Alfredo Valdivieso Arquitectos	2,373	-
	<u>10,276</u>	<u>4,572</u>

## NOTA 10- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2006 comprende 5,200 participaciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

#### **NOTA 11 - RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de esta reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **NOTA 12 - RESERVA FACULTATIVA**

Se constituye por autorización de la Junta General de Socios, la misma que es de libre disponibilidad pero con autorización previa de la Junta General de Socios.

#### **NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de abril del 2007) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.