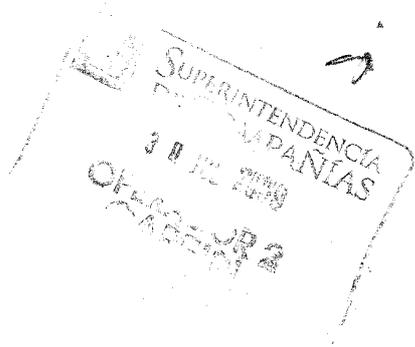




Auditorías
92139

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente



Quito, 30 de julio del 2009

De nuestras consideraciones:

Por medio de la presente dejamos constancia la entrega de un ejemplar del informe de auditoría de la empresa INMOCASALES CIA. LTDA. (Expediente No 92139) correspondiente al ejercicio económico 2008.

Sin otro particular, saludamos a usted muy atentamente,

Audi Assurance Cía. Ltda.

Dr. Jorge Calupña
Socio de Auditoría

Adj. Lo indicado
c.c. file

Av. ULPIANO PAEZ N21-74 y GENERAL ROBLES . Edif.: Valladolid, oficina
101
Telef.: 2548-109 Celular: 097217-898
Quito-Ecuador

INMOCASALES CIA LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007

INMOCASALES CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estado de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense



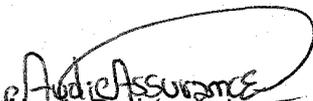
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

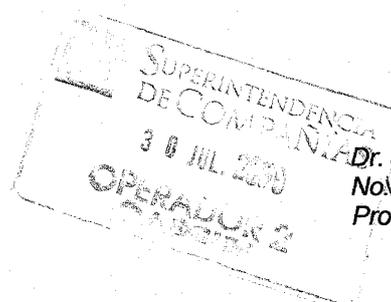
A los miembros del Directorio y
Socios de

INMOCASALES CIA. LTDA.

15 de Junio del 2009

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de la Compañía INMOCASALES CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2008 y 2007 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 fueron 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 2008 y 2007 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


SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
30 JUL 2009
OPERADOR 2
Dr. Jorge Calupina
No. de Licencia
Profesional: 28525

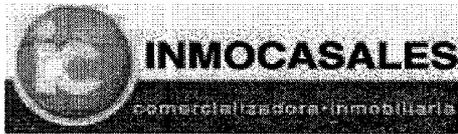


INMOCASALES CÍA. LTDA.

BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	3.338	27.548	Obligaciones bancarias y financieras		58.752	45.832
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Compañías relacionadas	8	672.331	692.196	Proveedores		5.054	5.265
Impuestos	4	55.573	33.053	Compañías relacionadas	8	92.981	300.877
Funcionarios y Empleados		98.896	1.186	Otras cuentas por pagar		8.094	33.125
Otras		4.049	24.745			106.129	339.267
		830.849	751.180				
Provisión para cuentas dudosas		(1.490)	(1.490)	Anticipos de clientes	2 e) y 7	731.463	2.410.666
		829.359	749.690	Pasivos acumulados			
				Impuestos por pagar		6.716	2.656
Total del activo corriente		832.697	777.238	Beneficios sociales		415	4.816
						7.131	7.472
ANTICIPOS PROMOTORES	2 c) y 5	85.234	2.036.127	Total del pasivo corriente		903.475	2.803.237
ACTIVOS FIJOS	2 d) y 6	15.296	18.835				
				PATRIMONIO (según estado adjunto)		29.752	28.963
		933.227	2.832.200			933.227	2.832.200

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.



INMOCASALES CÍA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS			
Comisión por gestión de Venta	2 b)	226.627	393.110
Costo del servicio		<u>(100.206)</u>	<u>(123.397)</u>
Utilidad bruta		126.421	269.713
GASTOS			
De administración		(178.725)	(174.518)
De venta		(60.374)	(75.186)
Financieros		<u>(4.398)</u>	<u>(5.021)</u>
Utilidad operacional		(117.076)	14.988
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES			
		<u>119.840</u>	<u>2.053</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		2.764	17.041
Participación de los trabajadores en las utilidades	2 f)	(415)	(2.556)
Impuesto a la renta	2 g)	<u>(1.560)</u>	<u>(3.621)</u>
Utilidad (Pérdida) neta del año		<u><u>789</u></u>	<u><u>10.864</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.



INMOCASALES CÍA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<i>Referencia a Notas</i>	<i>Capital</i>	<i>Aportes para futuras capi- talizaciones</i>	<i>Reserva legal</i>	<i>Reserva Facultativa</i>	<i>Utilidades acumuladas</i>	<i>Total</i>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	5.200	-	318	1.508	11.073	18.099
Utilidad neta del año	-	-	-	-	10.864	10.864
Saldos al 31 de diciembre del 2007	5.200	-	318	1.508	21.937	28.963
Utilidad neta del año					789	789
Saldos al 31 de diciembre del 2008	5.200	-	318	1.508	22.726	29.752

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.



INMOCASALES CÍA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2008	2007
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	789	10.864
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	4.167	3.340
	<u>4.956</u>	<u>14.204</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	(79.669)	(427.267)
Documentos y cuentas por pagar	(233.138)	296.925
Anticipos promotores	1.950.893	1.919.526
Anticipos de clientes	(1.679.203)	(1.770.522)
Pasivos acumulados	(341)	(3.348)
	<u>(36.502)</u>	<u>29.518</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activos fijos, neto	(628)	(12.072)
	<u>(628)</u>	<u>(12.072)</u>
Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:		
Incremento de obligaciones bancarias a corto plazo	12.920	(4.724)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	12.920	(4.724)
Incremento neto de efectivo	(24.210)	12.722
Efectivo al principio del año	27.548	14.826
Efectivo al fin del año	<u><u>3.338</u></u>	<u><u>27.548</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.



INMOCASALES CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

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 la 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 2008 y 2007 a la tasa del 25%.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2008	2007
Fondo Rotativo	270	270
Bancos	<u>3.068</u>	<u>27.278</u>
	<u>3.338</u>	<u>27.548</u>

NOTA 4 - IMPUESTOS

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Impuesto al valor agregado (IVA)	5.373	1.955
Impuestos retenidos	<u>50.200</u>	<u>31.098</u>
Total	<u>55.573</u>	<u>33.053</u>

NOTA 5 - ANTICIPOS PROMOTORES

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Casales San Pedro	42.262	133.994
Chamizal	29.408	16.504
Ing. Juan Malo	8.439	3.928
Ferrara	-	1.874.737
Inmobiliaria Novasierra	<u>5.125</u>	<u>6.964</u>
(1)	<u>85.234</u>	<u>2.036.127</u>

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

NOTA 5 – ANTICIPOS PROMOTORES
(Continuación)

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

NOTA 6 - ACTIVOS FIJOS

Composición :

	2008	2007	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Muebles y equipos de oficina	3.812	3.809	10
Equipos de cómputo	10.198	9.990	33
Vehículos	<u>10.908</u>	<u>10.491</u>	33
	24.918	24.290	
Menos: depreciación acumulada	<u>(9.622)</u>	<u>(5.455)</u>	
	<u><u>15.296</u></u>	<u><u>18.835</u></u>	
Movimiento:			
Saldo al 1 de enero	18.835	10.103	
Adiciones netas	628	12.072	
Depreciación del año	<u>(4.167)</u>	<u>(3.340)</u>	
	<u><u>15.296</u></u>	<u><u>18.835</u></u>	

NOTA 7 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Casales San Pedro	272.124,00	62.219
Ferrara	417.640	2.292.000
Metropoli	<u>41.699</u>	<u>56.447</u>
(1)	<u><u>731.463</u></u>	<u><u>2.410.666</u></u>

NOTA 7 - ANTICIPOS DE CLIENTES
(Continuación)

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

NOTA 8 - SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
Construir Futuro S.A. (1)	206.833	99.604
Valdivieso & Solines Cía. Ltda. (2)	441.993	569.087
Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda. (1)	23.505	23.505
	<u>672.331</u>	<u>692.196</u>
Documentos y cuentas por pagar		
Valdivieso & Solines Cía. Ltda. (3)	3.745	298.504
Construir Futuro (2)	86.863	
Alfredo Valdivieso Arquitectos (3)	2.373	2.373
	<u>92.981</u>	<u>300.877</u>

- (1) Corresponde a valores pendientes de cobro por la facturación de corretaje en la venta de los proyectos inmobiliarios.

- (2) Corresponden a los anticipos de clientes que se ha recibido la compañía Inmobiliaria Inmocasaes Cía. Ltda. y que ha entregado a la empresa Valdivieso & Solines y Construir Futuro.

Una vez que se concluya parcial o totalmente el Proyecto Habitacional se liquidarán los anticipos y las cuentas por pagar a compañías relacionadas.

- (3) Corresponden a valores recibidos en calidad de anticipos para la contratación de promoción y publicidad de los proyectos inmobiliarios.

NOTA 9- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2008 comprende 5,200 participaciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

NOTA 10 - 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 11 - 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 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de junio del 2009) 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.