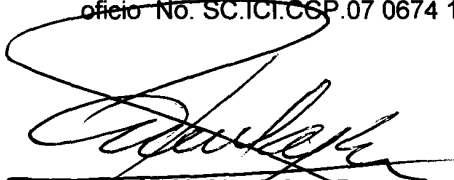


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de la Compañía
INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A.

Quito DM, 26 de septiembre de 2008

1. Hemos auditado el balance general adjunto de la Compañía INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A., al 31 de diciembre del 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, con un resumen de las políticas contables en uso. Los estados financieros del periodo 2006 no fueron auditados por nosotros, estos se presentan sólo para efectos comparativos.
2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación de los estados financieros de conformidad con lo que establecen las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) de aplicación obligatoria, para el registro contable, preparación y presentación de estados financieros a la Superintendencia de Compañías. Esa responsabilidad incluye el diseño y la implementación de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de que no estén, afectados por distorsiones significativas sean estas causadas por fraude o por error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la determinación de estimaciones contables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea planificada y realizada, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter importante. La auditoría incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas de la evidencia soporte de las cantidades y revelaciones efectuadas en los estados financieros. Incluye también una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia; así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión de auditoría.
4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A. al 31 de diciembre del 2007 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías.
5. Según nota 8 a los estados financieros; la cuenta inmuebles se presenta en su valor original de 24.472,45 USD por la transferencia de dominio según la cláusula quinta de la escritura pública de compra venta del 26 de octubre del 2004, al dejar sin efecto el importe de los derechos intangibles registrados en 1.110.152,75 USD., mediante resolución de la Superintendencia de Compañías, con oficio No. SC.ICT.CSP.07 0674 14538 del 19 de junio 2007.



LCDO. SEGUNDO ALBA
AUDITOR EXTERNO
CPA No. 17.028

Registro Nacional de
Auditores externos RNAE No.382

INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A.

BALANCES GENERALES (Expresados en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
	NOTAS	2007	2006
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y bancos	3	-	29.261
Clientes Nacionales (Neto)	4	113	3.560
Cuentas por cobrar	5	419.823	3.202
Impuestos anticipados	6	29.438	16.884
Anticipos	7	33.436	21.636
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		482.810	74.543
ACTIVOS FIJOS			
Inmuebles	8	24.472	1.110.153
Muebles y enseres		3.175	3.175
Equipos de oficina		1.640	1.640
Equipos de computación		709	709
TOTAL ACTIVOS FIJOS		29.996	1.115.677
Depreciación acumulada		(6.887)	(77.278)
TOTAL ACTIVOS FIJOS (NETO)		23.109	1.038.399
TOTAL DE LOS ACTIVOS		505.919	1.112.942

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa.

INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A.

BALANCES GENERALES (Expresados en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	2007	2006
PASIVOS CORRIENTES			
Provisiones por pagar	9	290	158
Deudas sociales por pagar	10	45.724	11.249
Cuentas por pagar	11	36.550	49.559
Impuestos por pagar	12	66.409	18.885
Accionistas por pagar	13	128.774	-
Otras cuentas por pagar		-	348.101
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		277.747	427.952
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Anticipos de clientes		15.120	15.720
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		15.120	15.720
TOTAL DE LOS PASIVOS		292.867	443.672
PATRIMONIO			
Capital social	14	12.000	12.000
Reservas	15	9.626	9.626
Aportes futuras capitalizaciones	16	-	600.000
Utilidad neta del ejercicio		191.426	47.644
TOTAL DEL PATRIMONIO		213.052	669.270
TOTAL DE LOS PASIVOS Y PATRIMONIO		505.919	1.112.942

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS (Expresados en U.S dólares)

	31 de diciembre	
	2007	2006
INGRESOS		
Ingresos por arriendos	362.161	363.355
Ingresos temporales	89.574	84.356
Ingresos derechos de llaves	89.755	-
Ingresos no operacionales	641	747
TOTAL INGRESOS	542.131	448.458
COSTOS Y GASTOS		
Gastos administrativos	46.334	69.200
Gastos de ventas	8.161	6.924
Varios servicios	7.534	15.511
Gastos financieros	214	738
Costos generales	179.588	281.333
Gastos no deducibles	24	17
TOTAL COSTOS Y GASTOS	241.856	373.723
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	300.275	74.735
Participación a trabajadores 15%	(45.041)	(11.210)
Impuesto a la renta compañía 25%	(63.808)	(15.881)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	191.426	47.644

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO (Expresados en U.S dólares)

	NOTAS	31 de diciembre	
		2007	2006
CAPITAL SOCIAL			
Saldo al 1 de enero		12.000	12.000
Baja de los accionistas cedentes		(12.000)	-
Cesión de acciones a nuevos socios		12.000	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	14	12.000	12.000
RESERVA LEGAL			
Saldo al 1 de enero		9.626	9.626
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	15	9.626	9.626
APORTE FUTURA CAPITALIZACION			
Saldo al 1 de enero		600.000	600.000
Baja de los aportes con la cuenta de socios		(600.000)	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE	11	-	600.000
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		47.694	-
distribución de dividendos 2006		(47.694)	-
Utilidades del ejercicio		300.275	74.735
Participación a trabajadores 15%		(45.041)	(11.210)
Impuesto a la renta compañía 25%		(63.808)	(15.881)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		191.426	47.644
TOTAL DEL PATRIMONIO		213.052	669.270

INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresados en U.S. dólares)

	<u>31/12/2007</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Recibido de clientes y otros	128.316
Pagado a proveedores y otros	(428.155)
Participación a trabajadores	(45.041)
Impuestos por pagar	(16.283)
Deudas sociales	34.607
Otros ingresos	90
Otros egresos	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(326.466)</u>
 FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Ajustes de la partida de activos fijos	944.899
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>944.899</u>
Aporte para futuras capitalizaciones	(600.000)
Dividendos para accionistas	(47.694)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ATIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(647.694)</u>
 EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	
Disminución / aumentos durante el año	(29.261)
Al inicio del semestre	29.261
A FIN DE AÑO	<u>-</u>

Continúa...

INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Expresados en U.S. dólares)

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

31/12/2007

Utilidades de ejercicio

191.426

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto
proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:

Depreciaciones

70.391

Otros egresos

(551)

Cambios en activos y pasivos:

Cuentas por cobrar

(413.174)

Pagos anticipados

(12.554)

Otras cuentas por cobrar

(11.800)

Proveedores

(13.009)

Otras cuentas por pagar

(219.327)

Deudas sociales por pagar

34.607

Impuestos por pagar

47.525

Total de los cambios en activos y pasivos

(587.732)

Total de los ajustes

(517.892)

**Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de
operación**

(326.466)

INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. LA COMPAÑIA

INTERNACIONAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS IPI S.A., es una compañía constituida en el Ecuador el 10 de junio de 2002 mediante escritura pública celebrada en la Notaría Primera del Cantón Quito.

El domicilio principal de la sociedad es el Distrito Metropolitano de Quito, pero podrá establecer sucursales, oficinas o agencias en otros lugares del país y en el exterior. El plazo de duración según la escritura es de cincuenta años desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil. Este plazo puede ser ampliado o la sociedad puede disolverse y liquidarse antes de su cumplimiento de conformidad con lo que se determina en la Ley de Compañías y en los Estatutos.

La actividad principal de la Compañía, está orientada a la actividad inmobiliaria, al desarrollo de proyectos de fraccionamiento, lotización, urbanización de predios urbanos y/o rústicos a la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar, de centros comerciales, a la administración venta, arrendamiento de los mismos. Para el cumplimiento de sus objetivo, la compañía podrá dedicarse a la compra venta, permuta, arrendamiento y comodato de toda clase de bienes muebles e inmuebles y, en general a cualquier actividad productiva y de comercio lícita, así mismo con esta finalidad podrá celebrar toda clase de contratos civiles, mercantiles o de cualquier índole permitidos por la Ley, pudiendo intervenir en fundaciones, corporaciones, asociaciones y en especial en la compraventa o suscripción de acciones y participaciones en otras compañías. Para el cumplimiento de sus finalidades la compañía podrá realizar actos de comercio, civiles, y administrativos o contratos permitidos por la Ley y que sean inherentes a su objeto.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 02.Q.IJ. 2649 del 22 de julio del 2002, aprueba la constitución de la compañía en los términos que consta en la escritura.

2. POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas por la Compañía se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, (NEC) establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro de transacciones, elaboración y presentación de estados financieros, por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se presentan las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros:

2.1 CAJA - BANCOS

Revela el efectivo disponible en las cuentas de caja y bancos, para las actividades financieras de la compañía.

2.2 ACTIVOS FIJOS

En el ejercicio económico 2007 la compañía registra el importe de 14 locales comerciales localizados en el Centro Comercial El Recreo, Segunda Etapa por el valor de 24.472,45 USD., comprados a la Inmobiliaria del Pacífico IMPACSA S.A. 2001, luego de la baja dispuesta por la Superintendencia de Compañías el 19 de junio del 2007 respecto al importe por derechos intangibles que suman 1.110.152,75 USD.

2.3 CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Registra mensualmente las cuentas personales de los arrendatarios por concepto de arriendos, cuotas administrativas, gas doméstico, islas y derechos de llaves causados en los locales comerciales de propiedad de la compañía.

2.4 CUENTAS POR PAGAR

Revela las obligaciones registradas con la administración tributaria y el IESS, cuentas de gastos y provisiones a pagar por beneficios sociales y las cuentas personales de accionistas por pagar.

2.5 PATRIMONIO

De conformidad con disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías se acumula el capital social de la compañía, las reservas legales y las cuentas de resultados acreedoras.

2.6 RESULTADOS

En el periodo examinado la compañía registra ingresos operacionales por arriendos de locales, ingresos por cuotas administrativas, gas doméstico, derechos de llave y otros ingresos no operacionales. Igualmente, los gastos operacionales y no operacionales se revelan en el estado de resultados en el momento que se causan a crédito o en la fecha de pago.

3. CAJA Y BANCOS

(en U.S. dólares)

2007 **2006**

Al 31 de diciembre registra:

Caja chica	-	345
Banco M.M. Jaramillo Cta. Cte. No.1021337244 (1)	-	19.188
Banco M.M. Jaramillo Cta. Cte. No.1003243012 (2)	-	8.454
Banco del Pichincha Cta. Cte. 2035-5 (3)	-	1.274
TOTAL	-	29.261

(1) Cta. cerrada en junio 2007.

(2) Cta. cerrada en mayo 2007.

(3) Cta. cerrada en abril 2007.

4. CLIENTES

Cientes	126	4.070
Provision para cuentas incobrables	(13)	(510)
TOTAL	113	3.560

5. CUENTAS POR COBRAR**(en U.S. dólares)****2007****2006**

Al 31 de diciembre registra:

Angel Tayo por cobrar	150	150
Mesa de Negocios Inmobiliarios (reclasificación de la Cta. Clientes)	178.807	-
Préstamos socios – Jaime Moor	238.329	-
Préstamos Moonfleet	2.537	-
Cuentas por cobrar terceros	-	1.288
Cuentas transitorias	-	1.764
TOTAL	<u>419.823</u>	<u>3.202</u>

6. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Retención IVA	-	25
Retención en la fuente	29.438	14.006
IVA crédito fiscal	-	2.852
TOTAL	<u>29.438</u>	<u>16.884</u>

7. ANTICIPOS

Inmobiliaria del Pacífico - Impacsa	10.000	-
Proveedores temporales	4.320	3.820
Gilberto Guerrero	3.300	2.000
Arquimuebles IPI	15.816	15.816
TOTAL	<u>33.436</u>	<u>21.636</u>

8. ACTIVOS FIJOS

Inmuebles – locales comerciales	<u>24.472</u>	<u>1.110.153</u>
TOTAL	<u>24.472</u>	<u>1.110.153</u>

La compañía registra el contrato de compra venta de derechos intangibles, suscrito el veinte y tres de septiembre del 2004 por el valor de 1.085.680,30 USD, con Inmobiliaria del Pacífico IMPACSA S.A., más la compra de catorce locales comerciales localizados en el Centro Comercial El Recreo, Segunda Etapa, por el importe de 24.472,45 USD., según escritura pública otorgada ante el Notario Primero del Cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el 10 de diciembre de 2004.

La Superintendencia de Compañías mediante Oficio No. SC.ICI.CCP.07. 0674-14538 del 19 de junio 2007 suscrito por el Director de Control y Concurso Preventivo, sobre la base legal determinada; dispone que la compra venta de locales comerciales localizados en el Centro comercial El Recreo, Segunda Etapa, se registre por el importe de 24.472,45 USD., que corresponden al precio de transferencia de dominio constante en la cláusula quinta de la escritura pública de compra venta de fecha 26 de octubre del 2004, inscrita en el registro de la propiedad el 10 de diciembre del mismo año.

La evolución del activo fijo al 31 de diciembre registra:

	(en U.S. dólares)	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo al 1 de enero	1.115.677	1.115.677
Ajuste contable dispuesto, por la Superintendencia de Compañías	(1.085.681)	-
SUMAN	29.996	1.115.677
Por ajuste de la depreciación acumulada	(6.887)	(77.278)
TOTAL	23.109	1.038.399

9. PROVISIONES POR PAGAR

Décimo tercero por pagar	15	15
Décimo cuarto por pagar	54	53
Vacaciones	90	90
Fondo de Reserva por pagar	131	-
TOTAL	290	158

10. DEUDAS SOCIALES POR PAGAR

Participación a trabajadores 15%	45.040	11.210
IESS por pagar	684	39
TOTAL	45.724	11.249

11. CUENTAS POR PAGAR

Gastos por pagar	33.550	39.768
Honorarios por pagar – Enrique Indaburu	3.000	4.791
TOTAL	36.550	49.559

12. IMPUESTOS POR PAGAR

IVA cobrado	2.347	-
Retención en la fuente	221	1.347
Retención IVA	33	1.657
Impuesto a la renta compañía 25%	63.808	15.881
TOTAL	66.409	18.885

13. ACCIONISTAS POR PAGAR

Pedro Enrique Indaburú Luengas	8.988	-
Dividendos por pagar	119.786	-
TOTAL	128.774	-

14. CAPITAL SOCIAL**(en U.S. dólares)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Pedro Enrique Indaburú Luengas	-	6.000
Jaime Dib Mor Saab	-	6.000
Accionistas cesionarios	<u>12.000</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>

Registra el capital social de 12.000,00 USD., dividido en 12.000 participaciones sociales de 1,00 USD cada una. En el ejercicio económico 2007 los dos accionistas ceden sus acciones a 19 accionistas de nacionalidad colombiana, según comunicación del 27 de julio del 2007 dirigida a la Superintendencia de Compañías.

15. RESERVAS

Reserva legal (1)	<u>9.626</u>	<u>9.626</u>
TOTAL	<u>9.626</u>	<u>9.626</u>

(1) La Ley de Compañías establece que de las utilidades líquidas, se destine un porcentaje no menor de un 10%, para formar la Reserva Legal hasta alcanzar el 50% del Capital Social, esta reserva no está disponible para el pago de dividendos pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

16. APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN

Aportes para futura capitalización	<u>-</u>	<u>600.000</u>
TOTAL	<u>-</u>	<u>600.000</u>

En el ejercicio económico 2007 se efectúa la reversión de ese importe con la cuenta de Socios por pagar.

17. DISTRIBUCION DE LAS UTILIDADES

Utilidad del ejercicio	<u>300.275</u>	<u>74.735</u>
TOTAL	<u>300.275</u>	<u>74.735</u>
Participación a trabajadores 15%	<u>(45.041)</u>	<u>(11.210)</u>
Base para cálculo del Impuesto a la renta	<u>255.234</u>	<u>63.525</u>
Impuesto a la renta causado 25%	<u>63.808</u>	<u>15.881</u>
Retenciones en la fuente	<u>(29.436)</u>	<u>(14.006)</u>
TOTAL IMPUESTOS A PAGAR	<u>34.372</u>	<u>1.875</u>

18. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente informe no se han producido eventos importantes que a criterio de la Administración de la compañía, puedan tener algún efecto importante en los estados financieros examinados.