

**KARBELA S.A.**  
**Km. 4.1/2 Vía Duran Tambo**  
Duran, Julio , 2009

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE CIAS.,**  
Ciudad.

De mis consideraciones:

Conforme a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías; estamos procediendo a remitir un ejemplar del informe de auditoría de los estados financieros por los años terminados al 31 de Diciembre, 2007 y 2006 de nuestra compañía **Karbela S.A.** Expediente No. 106084.

Atentamente,



Alex Olsen Pons  
Presidente



c.c. file

**KARBELA S.A.**

## Estados Financieros

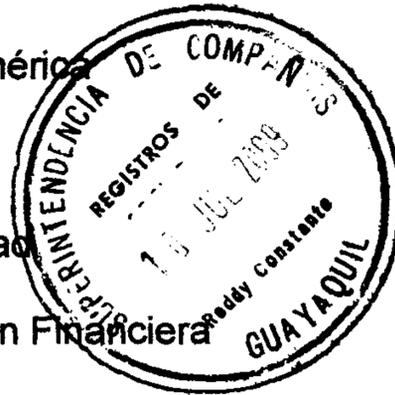
31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance General	4
Estado de Resultados	5
Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 – 20

**Abreviaturas usadas:**

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América
- NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- Compañía - KARBELA S.A.



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de  
**KARBELA S.A.:**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **KARBELA S.A.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas 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, basada en nuestras auditorías.
2. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **KARBELA S.A.** al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que **KARBELA S.A.** continuará como empresa en marcha. Las actuales circunstancias financieras representan duda sustancial sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Los planes de la Administración en relación a estos asuntos están descritos en la nota 1. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste relacionado con esta incertidumbre

*UHY Audit & Advisory Services*

**UHY Audit & Advisory Services Cía. Ltda.**  
**SC-RNAE No. 643**  
Septiembre 16 del 2008



*Xavier Pino P.*

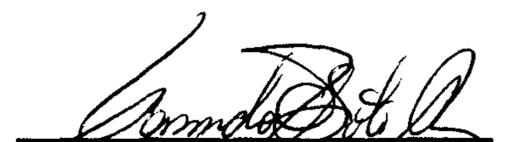
Xavier Pino P., Socio  
Registro No. 0.10982

**KARBELA S.A.**  
**(Guayaquil – Ecuador)**

Balance General  
Al 31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b><u>Activos</u></b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo en caja y bancos	US\$	7,355	17,110
Cuentas por cobrar	3	110,228	24,373
Inventarios	4	415,689	1,138,384
Gastos anticipados		<u>0</u>	<u>52</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>533,272</u></b>	<b><u>1,179,919</u></b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad y equipos, neto	5	1,800	2,156
Derechos Fiduciarios, netos	6	<u>428,376</u>	<u>659,243</u>
<b>Total activos</b>	US\$	<b><u>963,448</u></b>	<b><u>1,841,318</u></b>
<b><u>Pasivos y patrimonio de los accionistas</u></b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	9 US\$	0	39,170
Obligaciones por pagar	7	180,988	225,289
Cuentas por pagar	8	173,340	555,215
Intereses acumulados por pagar		<u>26,235</u>	<u>19,136</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b><u>380,563</u></b>	<b><u>838,810</u></b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Obligaciones a largo plazo	9	<u>290,353</u>	<u>352,783</u>
<b>Total pasivos</b>		<b><u>670,916</u></b>	<b><u>1,191,593</u></b>
<b><u>Patrimonio de los accionistas</u></b>			
Capital social	10	800	800
Aportes para futuro aumento de capital		941,564	941,564
Déficit acumulado		<u>( 649,832)</u>	<u>( 292,639)</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>292,532</u></b>	<b><u>649,725</u></b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>	US\$	<b><u>963,448</u></b>	<b><u>1,841,318</u></b>

  
Sr. Alex Olsen Pons  
Presidente

  
Sr. Fernando Soto  
Contador

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

**KARBELA S.A.**

## Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Ventas, netas</b>	11 US\$	<b>616,898</b>	251,123
<b>Costo de venta</b>	11	<b>( 909,640)</b>	<b>( 310,652)</b>
<b>Perdida en ventas</b>	US\$	<b>( 292,742)</b>	<b>( 59,529)</b>
<b>Gastos operacionales:</b>			
Gastos de administración		<u>13,729</u>	<u>45,764</u>
<b>Total gastos operacionales</b>		<u>13,729</u>	<u>45,764</u>
<b>Pérdida en operación</b>	US\$	<b>( 306,471)</b>	<b>( 105,293)</b>
<b>Otros ingresos (egresos), netos:</b>			
Gastos financieros		<b>( 71,185)</b>	<b>( 57,725)</b>
Intereses ganados por financiamiento		<b>20,792</b>	<b>25,016</b>
Otros (egresos) no operacionales, netos		<b>( 329)</b>	<b>( 3,771)</b>
<b>Total otros ingresos (egresos), neto</b>		<b>( 50,722)</b>	<b>( 36,480)</b>
<b>Pérdida del ejercicio</b>	12 US\$	<b>( 357,193)</b>	<b>( 141,773)</b>

  
Sr. Alex Olsen Pons  
Presidente

  
Sr. Fernando Soto  
Contador

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

**KARBELA S.A.**

Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
		. . . . . (Dólares) . . . . .			
Saldos al 31 de diciembre del 2005	US\$	800	905,954	( 150,866)	755,888
Pérdida del ejercicio				( 141,773)	( 141,773)
Compensación de créditos (nota 10)			33,110		33,110
Aportaciones en efectivo			2,500		2,500
Saldos al 31 de diciembre del 2006	US\$	800	941,564	( 292,639)	649,725
<b>Pérdida del ejercicio</b>				<b>( 357,193)</b>	<b>( 357,193)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2007</b>	<b>US\$</b>	<b><u>800</u></b>	<b><u>941,564</u></b>	<b><u>( 649,832)</u></b>	<b><u>292,532</u></b>

  
 Sr. Alex Olsen Pons  
 Presidente

  
 Sr. Fernando Soto  
 Contador

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

**KARBELA S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Efectivo recibido de clientes		149,132	148,375
Efectivo pagado a proveedores, neto		6,536	9,208
Intereses pagados		( 20,164)	( 39,694)
Intereses ganados		642	6
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	US\$	<u>136,146</u>	<u>117,895</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Efectivo pagados de obligaciones del exterior a corto plazo		( 74,301)	( 69,544)
Efectivo recibido por obligaciones bancarias a largo plazo		0	118,800
Efectivo pagado de obligaciones bancarias a largo plazo		( 24,457)	( 319,843)
Préstamos recibidos por compañías y partes relacionadas		30,000	300,456
Préstamos pagados a compañías y partes relacionadas		( 77,219)	( 141,280)
Aportes en efectivo para futuro aumento de capital		0	2,500
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>( 145,901)</u>	<u>( 108,911)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo durante el período		( 9,755)	8,984
Efectivo al inicio del período		<u>17,110</u>	<u>8,126</u>
Efectivo al final del período	US\$	<u><u>7,355</u></u>	<u><u>17,110</u></u>
<b>Conciliación de la pérdida del ejercicio con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>			
Pérdida del ejercicio	US\$	( 357,193)	( 141,773)
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:			
Depreciación de propiedad y equipos		356	685
Margen de pérdida en ventas de viviendas anticipadas		192,184	0
Intereses financieros amortizados		43,922	16,461
Intereses en financiamiento por reserva de vivienda		( 20,150)	( 10,322)
Intereses por penalización de contrato		0	( 14,688)
		<u>216,312</u>	<u>7,864</u>
Cambios netos en activos y pasivos:			
Aumento en cuentas por cobrar		( 565)	( 42,146)
(Disminución) en inventarios		273,441	310,653
(Disminución) aumento en gastos pagados por anticipado		52	( 37)
Aumento en cuentas por pagar		16,429	27,931
(Disminución) en anticipos de clientes		( 19,429)	( 30,435)
Aumento en intereses por pagar		7,099	1,566
		<u>277,027</u>	<u>267,532</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	US\$	<u>136,146</u>	<u>117,895</u>

  
 Sr. Alex Olsen Pons  
 Presidente

  
 Sr. Fernando Soto  
 Contador

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

**KARBELA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre del 2007 con cifras comparativas del año 2006  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información  
sobre porcentajes, plazos, tasas de interés y cantidad de acciones)

---

**1. Descripción del negocio**

**KARBELA S.A.** Fue constituida el 28 de septiembre del 2001 en Guayaquil – Ecuador, legalizada mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No.01-G-IJ-0009681 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de octubre del mismo año. Su domicilio y actividad principal es realizada en la ciudad de Guayaquil y consiste principalmente en la construcción de viviendas de utilidad social, locales comerciales, lotizaciones y su comercialización del Proyecto Urbanístico “Cumbres del Sol”. Hasta el año 2007 los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía son prestados por compañía relacionada.

**Operación –**

Durante los últimos tres años la Compañía ha incurrido en pérdidas recurrentes en sus operaciones originadas por el margen bruto negativo en las ventas. Esta situación originó de igual manera que la presente pérdidas del ejercicio por US\$. 357,193 y déficit acumulado por US\$. 649,832 según estados financieros al 31 de diciembre del 2007 (US\$. 141,773 y US\$. 292,639 respectivamente al 31 de diciembre del 2006), la sitúe en la causal de disolución según la Superintendencia de Compañías. Para atenuar el efecto antes mencionado, la Compañía recibió aportes en efectivo por US\$, 2,500 y compensó créditos para aportes para futuras capitalizaciones por US\$. 33.110.

La Administración considera que para el año 2008 la situación de la Compañía continuará en proceso de mejora, para lo cual los planes para dicho ejercicio y siguientes, se resumen en tres aspectos importantes que son: el desarrollo de la Etapa “B y C”, proyecto a futuro en el cual se empezaría a obtener creces del Proyecto Inmobiliario Cumbres del Sol, manejando precios de venta que vayan acorde con los costos de construcción y continuar recibiendo el apoyo de los accionistas mediante nuevas aportaciones en efectivo para incrementar el capital social.

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables****a) Base de Presentación –**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador.

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. En tal virtud y en congruencia con la tendencia mundial la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 estableció que a partir del 1 de enero del 2009 las NIIF proveerán de forma obligatoria para las entidades sujetas a su control los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

## 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

### b) Flujos de Efectivo –

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

### c) Inventarios –

Están registrados como siguen:

- Al 31 de diciembre del 2006, terreno en proyecto (etapa B y C) al costo de adquisición.
- Terrenos y villas disponibles y reservadas están registrados al costo restituido por el Fideicomiso Mercantil que incluyen los costos y gastos incurridos por el Fideicomiso (registrados en obras en proceso), durante la construcción y culminación del proyecto urbanístico "Cumbres del Sol" etapa A.
- Las obras en curso están registradas al costo específico según facturas más los gastos necesarios para construir la obra. Al 31 de diciembre del 2006, obras en curso representan los costos de construcción de terrenos y villas entregados al Fideicomiso Mercantil, y que se encuentran pendientes de restitución.

### d) Propiedades y Equipos –

Propiedades y equipos se presentan netas de la depreciación acumulada y están contabilizadas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por la depreciación de las propiedades y equipos se registra con cargo a las operaciones del período y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

<u>Cuenta</u>	<u>Tasa</u>
Instalaciones	10%
Muebles y enseres de oficina	10%
Equipos de oficina	10%
Equipos de computación	33,33%

### e) Derechos Fiduciarios –

Constituyen aportaciones de bienes y valores, al patrimonio autónomo de los fideicomisos constituidos.

### f) Anticipos recibidos de clientes –

Lo constituyen valores recibidos de promitentes compradores de los derechos fiduciarios y clientes de crédito directo con la Compañía, de acuerdo a la forma de pago estipulada en el contrato de reserva de vivienda y promesa de compra/venta, correspondientes al valor de la entrada y financiamiento incluido sus intereses.

### g) Reconocimiento de Ingresos –

La Compañía reconoce ingresos por ventas de terrenos y villas, cuando se efectúa la transferencia a los promitentes compradores de los Derechos Fiduciarios (clientes) de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de bienes inmuebles, una vez celebrada de igual manera la cesión de derechos y restitución fiduciaria de los bienes Fideicomitados. En los casos en que la Compañía otorgó créditos directos a sus clientes, el ingreso es reconocido cuando el título legal se transfiere al comprador; sin

## 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

embargo, ciertas ventas se reconocieron como ingreso antes de que se confiera el título legal considerando que los riesgos y beneficios de propiedad fueron transferidos al comprador antes del acto, obteniendo suficiente evidencia de los medios de pagos y del compromiso del comprador para completar el pago. Los intereses ganados en financiamiento son reconocidos al momento de liquidarse los anticipos recibidos de clientes contra el valor de contrato.

### h) Reconocimiento de Costos y Gastos –

Los gastos son reconocidos sobre el método de causación.

### i) Intereses pagados –

Los intereses pagados originados por pasivos corrientes con compañía y parte relacionadas y obligaciones a largo plazo con banco local son registrados mediante el método de acumulación. Mientras que los intereses pagados originados de obligación por pagar con compañía del exterior son registrados mediante el método del efectivo.

### j) Provisión para Impuesto a la Renta –

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga, con base en el método del impuesto por pagar.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los resultados de la Compañía no generaron impuesto a la renta por pagar.

### k) Uso de Estimaciones –

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requiere que la Administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## 3. Cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es el siguiente

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Clientes	US\$	85,290	0
Anticipo a proveedores		24,346	23,884
Impuestos (retenciones en la fuente)		183	183
Otras		<u>409</u>	<u>306</u>
Total	US\$	<u>110,228</u>	<u>24,373</u>

### 3. Cuentas por cobrar (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo de clientes corresponde a cuotas pendientes de cancelar por parte de 19 clientes de créditos directos (otorgados por la Compañía). Dicho saldo incluye intereses por el financiamiento generados entre el 14 a 16% sobre el valor del contrato y establecido de acuerdo a tablas de pagos.

Anticipos a proveedores no generan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento. Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, este saldo incluye US\$. 22,210 provenientes de años anteriores y que a la fecha de emisión de los estados financieros auditados, se encuentran en proceso de análisis y regularización.

### 4. Inventarios

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Terrenos disponibles y reservados	US\$	354,356	123,028
Villas disponibles y reservadas		61,333	453,594
Terreno (proyecto urbanístico - Etapas B y C)		0	171,579
Obras en proceso		<u>0</u>	<u>390,183</u>
 Total	 US\$	 <u>415,689</u>	 <u>1,138,384</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, inventarios de terrenos y villas disponibles y reservadas, corresponden a los bienes que mediante escrituras de restitución, son transferidos del derecho fiduciario (nota 6). Durante el año 2007, fueron transferidos terrenos por US\$. 106,233 y villas por US\$. 553,010 del derecho fiduciario (terrenos por US\$. 43,022 y villas por US\$. 488,469 durante el 2006) correspondientes a la Etapa "A" del proyecto Cumbres del Sol I. Adicionalmente, de la cuenta obras en proceso (costo de bienes Fideicomitados), fueron transferidos al costo de las villas (unidades habitacionales) US\$. 133,387 (US\$. 182,525 en el 2006).

En enero del 2007, la Compañía celebró un Fideicomiso con INTEGRRA S.A y decidió transferir el saldo del terreno y obras en proceso del proyecto urbanístico Cumbres del Sol – Etapas "B y C" por US\$. 171,579 y US\$. 256,797 neto de US\$. 133,387 transferidos a inventario de villas, respectivamente (nota 6), equivalentes a 276 lotes, conformando de esta manera el patrimonio autónomo.

Durante el año 2007, la Compañía procedió a reliquidar los costos restituidos del área comercial por US\$. 222,793, redistribuyéndose dicho monto y asignándose a cada uno de los bienes que se encontraban pendientes de ser vendidos.

Al 31 de diciembre del 2006, la Compañía mantiene hipoteca abierta sobre terrenos a favor del Banco del Pichincha C.A., que respalda operaciones de la Compañía (nota 9).

### 5. Propiedad y equipos, neto

Un detalle de las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

5. **Propiedad y equipos, neto (Continuación)**

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Instalaciones	US\$	1,000	1,000
Muebles y enseres de oficina		1,723	1,723
Equipos de oficina		826	826
Equipos de computación		<u>1,691</u>	<u>1,691</u>
Subtotal	US\$	5,240	5,240
Depreciación acumulada	US\$	<u>( 3,440)</u>	<u>( 3,084)</u>
Total	US\$	<u>1,800</u>	<u>2,156</u>

6. **Derechos Fiduciarios, netos**

Un resumen de los derechos fiduciarios, netos al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Fideicomiso Cumbres del Sol I - Epata "A"</b>			
<b>(Fiduciaria: FONDOSPICHINCHA S.A.):</b>			
Valor de terrenos	US\$	0	106,233
Valor de villas (unidades habitacionales)		<u>0</u>	<u>553,010</u>
Subtotal	US\$	0	659,243
<b>Fideicomiso Cumbres del Sol - Epata "B y C"</b>			
<b>(Fiduciaria: INTEGRA S.A.):</b>			
Valor de terreno	US\$	368,637	0
Obras en proceso		<u>59,739</u>	<u>0</u>
Subtotal	US\$	<u>428,376</u>	<u>0</u>
Total	US\$	<u>428,376</u>	<u>659,243</u>

**Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol I - Fiduciaria FONDOSPICHINCHA C.A.-**

Mediante escritura pública número 2135 se constituye la cancelación parcial de hipoteca abierta, anticrisis, prohibición voluntaria de enajenar; gravar y arrendar que hace el Banco Bolivariano C.A. a favor de la Compañía Karbela S.A., y Contrato de Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol I" que celebran la Compañía Karbela S.A. (Constituyente Promotor) y la Administradora de Fondos del Pichincha, FONDOS PICHINCHA S.A. (Fiducia) celebrada el 1 de octubre del 2004, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 10 de diciembre del mismo año, y cuyo objetivo es permitir que el patrimonio autónomo mantenga temporalmente e irrevocablemente de propiedad de los bienes fideicomitados y de los que se transfieren en el futuro, y facultar a la FIDUCIA para que en su calidad de representante legal del mismo, los administre y canalice los recursos necesarios para desarrollar la Etapa "A" del proyecto inmobiliario y disponga, de conformidad con las instrucciones irrevocables.

## 6. Derechos Fiduciarios, netos (Continuación)

Patrimonio Autónomo Inicial.- Se transfiere a título de Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol I, al patrimonio autónomo, el derecho de dominio de los siguientes bienes:

- El Constituyente Karbela S.A., aporta la suma de US\$. 1,000.
- El derecho de dominio de 84 lotes de terrenos y sus obras en proceso del proyecto urbanístico Cumbres del Sol – Etapa “A”, valorados en US\$. 193,466 y US\$. 1,193,317 respectivamente, y que consisten en 20,362.92 m2 incluyendo área comercial y planta de tratamiento, ubicada en la Ave. Perimetral y calle cuarta de la Lotización Industrial Inmaconsa, Parroquia Tarqui, Provincia del Guayas.

A partir de la fecha de celebración del contrato de constitución, los lotes de terreno aportados a este Fideicomiso se encontraron en comodato precario a favor del Constructor, quién a partir de que se alcanzó el “punto de inicio” utilizó los recursos del Fideicomiso para el desarrollo de la Etapa “A” del PROYECTO INMOBILIARIO.

Contrato de Comodato Precario.- La cláusula vigésima cuarta del contrato de Fideicomiso establece que una vez que el contrato se haya inscrito en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, el constructor conservará los bienes a título de comodato precario. El Fideicomiso Mercantil dentro de sus facultades puede terminar el comodato precario, con una notificación previa al Constructor, y éste está obligado a restituir los bienes en el estado en el cual se le otorgaron, sin tomar en cuenta el “desgaste por el uso normal” además no tendrá derecho a la retención o a algún tipo de reclamo por la terminación del mismo comodato.

Características del Fideicomiso.- Las características principales del Fideicomiso son las siguientes:

- Registrar en la contabilidad del Fideicomiso como de su propiedad los inmuebles que transfieren al constituyente.
- Celebrar contratos de conducto precario a favor de la constituyente.
- Invertir en forma temporal hasta la totalidad de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil, evitando la concentración de riesgos.
- Restituir los inmuebles a la constituyente una vez que los acreedores certifiquen que los deudores garantizados han cancelado sus obligaciones.
- Entregar al banco como abono a las obligaciones, el producto de la venta de los inmuebles, una vez ejecutado el procedimiento convencional de venta. En caso de que las ventas de productos resulten ser mayor a las obligaciones adeudadas a los bancos, el excedente será entregado al constituyente.
- Pagar con los recursos del patrimonio autónomo los impuestos que gravan la propiedad de los bienes inmuebles.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para cumplir con el objetivo de este Fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, la que impida su cumplimiento integral.

## 6. Derechos Fiduciarios, netos (Continuación)

- Recibir por parte del Constituyente Promotor, los recursos que éste percibió en virtud de los contratos de promesa de compraventa y de los contratos de promesa de compraventa de derechos fiduciarios que haya celebrado, para lo cual instruyó a los Promitentes Compradores de los Derechos Fiduciarios que realicen sus pagos mediante la entrega directa de dichos recursos al Fideicomiso Mercantil.

Durante los años 2007 y 2006, el movimiento del patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol I – Etapa “A” conformado por bienes inmuebles: valor de terrenos y de unidades habitacionales (villas), fue el siguiente:

		<u>Terrenos</u>	<u>Villas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2005	US\$	149,255	1,048,028	1,190,734
Restitución de terrenos y villas 2006		<u>( 43,022)</u>	<u>( 488,469)</u>	<u>( 531,491)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2006	US\$	106,233	553,010	659,243
Restitución de terrenos y villas 2007		<u>( 106,233)</u>	<u>( 553,010)</u>	<u>( 659,243)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2007</b>	<b>US\$</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Durante el 2006, se transfirieron del patrimonio autónomo 25 terrenos y unidades habitacionales, a cuentas de inventario de terrenos y villas disponibles y reservadas (nota 4) conforme lo establecido en las cláusulas descritas en las escrituras de restituciones de bienes celebradas entre la Compañía y la Fiduciaria e inscritas en el registro de la Propiedad de la siguiente manera: en abril del 2006 por 20 terrenos y villas por US\$. 33,949 y US\$. 396,030 respectivamente, y en noviembre del 2006 por 5 terrenos y villas por US\$. 9,073 y US\$. 92,439 respectivamente, con el propósito de que sea transferida su propiedad mediante escritura de transferencia de dominio a los clientes (deudores garantizados) y a la Compañía. Durante el 2007, se transfirieron 12 terrenos y unidades habitacionales a cuentas de inventario de terrenos y villas disponibles y reservadas e inscritas en el registro de la Propiedad de la siguiente manera: en marzo del 2007 por 3 terrenos y villas por US\$. 5,315 y US\$. 46,113 respectivamente, en junio del 2007 por 9 terrenos y villas por US\$. 15,281 y US\$. 138,053 respectivamente, y en enero 18 del 2008 por 21 terrenos y villas por US\$. US\$. 85,637 y US\$. 368,844 respectivamente.

La Administración de la Compañía decidió registrar contablemente la última restitución de 21 bienes terrenos por US\$. 85,637 y villas por US\$. 368,844 en diciembre del 2007, considerando que la misma fue inscrita el 18 de enero del 2008, y que además dicha restitución es considerada por la Fiduciaria en su rendición de cuentas de marzo del 2007 y constituye además la liquidación del Fideicomiso Cumbres del Sol I – Etapa “A”.

**Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol – Fiduciaria INTEGRA S.A.-** Mediante escritura pública se constituye el Contrato de Fideicomiso Mercantil de Administración denominado “Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol I” que celebran la Compañía Karbela S.A. (Constituyente A y Beneficiario A), Megatrading S.A. (Constituyente y Beneficiario B o la Promotora), y la Fiduciaria INTEGRASA S.A. Administradora de Fideicomisos (INTEGRASA), celebrada el 16 de octubre del 2006, e inscrita en el

## 6. Derechos Fiduciarios, netos (Continuación)

Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 29 de enero del 2007, y cuyo objetivo es que a través de la Fiduciaria y representante legal del Fideicomiso, mantenga la titularidad jurídica de los bienes transferidos en el presente acto, sobre los cuales se desarrollará un proyecto inmobiliario dedicado a la promoción y venta de la Urbanización Cumbres del Sol, en la que se comercializarán unidades habitacionales; así como también a través de la Fiduciaria, atienda las instrucciones expresas relativas a transferir el dominio de las unidades habitacionales a favor de las personas naturales y/o jurídicas que le indique LA PROMOTORA. No obstante las gestiones de promoción, construcción, comercialización, otorgamiento de créditos y en general la ejecución operativa del negocio inmobiliario serán de responsabilidad de la PROMOTORA, conforme se expresa en el presenta contrato.

Patrimonio Autónomo Inicial.- Se encuentra integrado inicialmente por los bienes (inmuebles y dinero) aportados por los Constituyentes de acuerdo a la cláusula tercera del contrato de Fideicomiso. Transfiriendo para tales efectos 276 lotes de terrenos y sus obras en proceso del proyecto urbanístico Cumbres del Sol – Etapas “B y C” valoradas en US\$. 171,579 y US\$. 256,797 respectivamente, y que consisten en 59,472.78 m2., solar que se encuentra ubicado en la Ave. 56 noroeste, conocida como avenida perimetral y calle cuarta por parte de KARBELA S.A. (propietaria de dicho solar); y US\$. 1,000 transferidos por parte de MEGATRADING S.A. para constituir dicho Fideicomiso.

A la fecha de emisión de los estados financieros auditados, dicho Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación (nota 16).

## 7. Obligaciones por pagar

Un detalle de las obligaciones por pagar por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b><u>Transatlantic Export and Import Company</u></b>		
Préstamo del exterior sobre firma con vencimiento hasta marzo 28 del 2008 (marzo 28 del 2007 en el año 2006) e intereses del 8% anual (11% anual en el año 2006).	US\$ 140,988	215,289
<b><u>Compañía relacionada</u></b>		
Préstamo para capital de trabajo con vencimiento hasta febrero del 2008 e interés del 8% anual (nota 13).	30,000	0
<b><u>Parte relacionada</u></b>		
Préstamo para capital de trabajo con vencimiento hasta marzo 4 del 2008 (marzo del 2007 en el 2006) e interés del 11% anual (nota 13).	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Total obligaciones por pagar	US\$ <u>180,988</u>	<u>225,289</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, obligaciones por pagar se encuentran garantizadas con pagarés a la orden.

## 8. Cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Anticipos recibidos de clientes	US\$	111,406	470,566
Acreedores varios		61,783	41,024
Administradora de Fondos Pichincha		0	43,465
Impuestos fiscales retenidos		<u>151</u>	<u>160</u>
 Total	 US\$	 <u>173,340</u>	 <u>555,215</u>

Anticipos recibidos de clientes, representan cuotas canceladas por parte de los clientes de crédito directo y de los promitentes compradores de los derechos fiduciarios, de acuerdo a la tabla de pago según contrato de reserva de vivienda o promesa de compra/venta. Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo de esta cuenta incluye los intereses cobrados por el financiamiento otorgado a los clientes de crédito directo de acuerdo a tabla de pagos.

## 9. Obligaciones a largo plazo

Un detalle de las obligaciones a largo plazo por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b><u>Banco del Pichincha C. A.</u></b>			
Préstamo hipotecario con vencimiento hasta enero del 2007 e intereses del 12% anual.	US\$	0	24,457
<b><u>Compañías relacionadas</u></b>			
Préstamos para capital de trabajo sin fecha específica de vencimiento ni interés (nota 13).		124,521	180,951
Préstamo para capital de trabajo con vencimiento hasta octubre 17 del 2009:			
Con interés de 11% (nota 13).		38,903	75,570
Sin intereses (nota 13).		60,857	38,903
<b><u>Partes relacionadas</u></b>			
Préstamos para capital de trabajo sin fecha específica de vencimiento ni interés (nota 13).		<u>66,072</u>	<u>72,072</u>
Subtotal obligaciones a largo plazo	US\$	290,353	391,953
Menos:			
Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo		<u>( 0 )</u>	<u>( 39,170 )</u>
Total obligaciones a largo plazo	US\$	<u>290,353</u>	<u>352,783</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, obligaciones por pagar a compañías y partes relacionadas se encuentran garantizadas con pagarés a la orden. Al 31 de diciembre

### 9. Obligaciones a largo plazo (Continuación)

del 2006, la Compañía mantiene prenda hipotecaria a favor del Banco del Pichincha C.A., que respalda operaciones de la Compañía. Adicionalmente, fueron entregados en garantía a dicha operación, bienes inmuebles (nota 4).

Los vencimientos de las obligaciones a largo plazo son como siguen:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
2009	US\$	99,760	99,760
Compañías relacionadas		110,671	137,101
Parte relacionada		<u>79,922</u>	<u>115,922</u>

### 10. Patrimonio de los accionistas

#### Capital social

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1 cada una, y cuya composición accionaria es la siguiente.

<u>Accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Monto Dólares</u>	<u>% Participación</u>
Inmobiliaria Gifero S.A.	312	312	39%
Inmobiliaria Valden S.A.	312	312	39%
Starville Corporation	<u>176</u>	<u>176</u>	<u>22%</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>

#### Aportes para futuro aumento de capital

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, representan aportaciones de accionistas. Durante el año 2006, la Compañía compensó créditos por US\$. 33,110 para aportes para futuro aumento de capital, los cuales se encuentran pendientes de aprobación mediante Junta de Accionistas.

### 11. Ventas y costo de ventas, neta

Un detalle al 31 de diciembre del 2007 y 2006 de las ventas y costo de ventas, neta es el siguiente:

		<u>Ventas</u>		<u>Costo de ventas</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Villas	US\$	551,248	214,169	857,180	288,834
Terrenos		<u>66,561</u>	<u>38,004</u>	<u>52,460</u>	<u>21,818</u>
Subtotal	US\$	617,809	252,173	909,640	310,652
(-) Descuentos en venta		<u>( 911)</u>	<u>( 1,050)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	US\$	<u>616,898</u>	<u>251,123</u>	<u>909,640</u>	<u>310,652</u>

## 12. Impuesto a la renta

De acuerdo a disposiciones tributarias, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta o sus anticipos de períodos futuros.

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta presentada por la Compañía por los ejercicios de 2004 al 2007 están abiertas a la revisión de las autoridades fiscales.

### **Reforma Tributaria**

Mediante Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 242, del 29 de diciembre del 2007 se publicaron las reformas aprobadas por la Asamblea Nacional Constituyente al Código Tributario y la Ley de Régimen Tributario Interno. Entre las principales reformas podemos citar las siguientes:

#### Código Tributario:

- Se establecieron nuevas sanciones por infracciones tributarias, como es la suspensión de actividades y la incautación definitiva;
- Se incluyeron nuevas penas por delitos fiscales, como es la reclusión menor ordinaria;
- Se reformó el procedimiento penal tributario, otorgando ciertas facultades a la Administración tributaria para determinar delitos fiscales;
- El nuevo procedimiento de impugnación para los actos de determinación establece el pago de una caución del 10% del monto impugnado.

#### Ley de Régimen Tributario Interno:

##### **Impuesto a la Renta**

- En cuanto a las deducciones para el cálculo del impuesto a la renta de las sociedades se establece que todo desembolso debe estar soportado con comprobantes de venta válidos y cuando superen los US\$. 5,000 debe realizarse el pago a través de una institución del sistema financiero, se considera como deducible la provisión por desahucio actuarialmente formulada, se establece un límite para el endeudamiento externo, así como la obligatoriedad de retener en los pagos realizados al exterior por concepto de intereses. Se fomenta el incremento neto de empleos otorgando un beneficio adicional (como deducción) del 100% y 150% en la contratación de nuevos empleados, condicionado a ciertos factores;
- Se establecieron nuevas exenciones y deducciones para el cálculo del impuesto a la renta de las personas naturales, así como nuevos procedimientos para la presentación de información ante la Administración Tributaria y la obligatoriedad de presentar una declaración patrimonial;
- Se fijó una nueva tabla para el pago del impuesto a la renta de herencias, donaciones y legados, así como el procedimiento para liquidar el impuesto.
- Se estableció una nueva fórmula para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta de las sociedades y ciertas consideraciones en relación a su compensación máxima; y,
- La reinversión de utilidades deberá estar destinada únicamente a la adquisición de maquinaria y equipos nuevos utilizados para la actividad productiva de la entidad.

## 12. Impuesto a la Renta (Continuación)

### Partes Relacionadas y Precios de Transferencia

- Se establecieron los lineamientos a fin de identificar las partes relacionadas de la entidad y se definieron ciertos parámetros relacionados al cumplimiento del principio de plena competencia y comparabilidad, respectivamente.

### Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- Se estableció un nuevo proceso de devolución de IVA incluyendo a las empresas que transfieren bienes o prestan servicios a instituciones públicas o empresas del Estado. En adición, se estableció que los exportadores deberán practicar la retención del 100% del IVA en las adquisiciones realizadas y relacionadas directamente con los bienes exportados;
- En cuanto a la declaración del IVA se estableció la oportunidad de declarar las ventas sobre las cuales se ha otorgado un crédito de 30 días o más, al mes subsiguiente; y,
- Se modificaron los porcentajes del ICE de ciertos productos y servicios gravados.

### Régimen Impositivo Simplificado e Impuestos Reguladores

- Con el fin de eliminar la informalidad tributaria en el Ecuador se creó el Régimen Impositivo Simplificado, al cual tienen acceso las personas naturales que se ajusten a los requerimientos establecidos como nivel de ingresos, nivel de preparación profesional, etc..
- Se estableció la creación de impuestos reguladores como es: el Impuesto a la Salida de Divisas con una tarifa del 0,5%, Impuesto a los Ingresos Extraordinarios con una tarifa del 70% sobre los mismos (Precio de Venta menos Precio Pactado en el Contrato) y el Impuesto a las Tierras Rurales con una tarifa del 1 por mil de la fracción básica no gravada con impuesto a la renta por cada hectárea de terreno que supere las 25 has.

## 13. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

Un detalle al 31 de diciembre del 2007 y 2006, de los saldos con compañías y partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Obligaciones por pagar - compañía relacionada:</u>		
Corporación Lanec S. A.	US\$ <u>30,000</u>	<u>0</u>
<u>Obligaciones por pagar – parte relacionada:</u>		
Ingrid de Olsen	US\$ <u>10,000</u>	<u>10,000</u>
<u>Obligaciones a largo plazo - compañías relacionadas:</u>		
Corporación Lanec S. A.	US\$ 101,671	137,101
Maquisup S. A.	99,760	114,473
Sociesa, Corporación Comercial La Sociedad	<u>13,850</u>	<u>13,850</u>
Total	US\$ <u>224,281</u>	<u>295,424</u>
<u>Obligaciones a largo plazo - partes relacionadas:</u>		
Alex Olsen	US\$ <u>66,072</u>	<u>72,072</u>

**13. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas (Continuación)**

Durante los años 2007 y 2006, las principales transacciones con compañía y parte relacionada domiciliada en la República del Ecuador, fueron las siguientes:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Intereses financieros con partes relacionadas:</u>			
Alex Olsen	US\$	7,955	8,112
Ingrid de Olsen	US\$	<u>1,090</u>	<u>1,152</u>
<u>Intereses financieros con compañías relacionadas:</u>			
Maquisup S. A.	US\$	2,958	4,084
Corporación Lanec S. A.	US\$	<u>1,522</u>	<u>0</u>

**14. Reclasificaciones**

Los estados financieros por al año terminado el 31 de diciembre del 2007 y 2006, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

**15. Impacto Futuro de Nuevos Pronunciamientos Contables**

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, en su Resolución No. 06.Q.ICl-004 del 4 de septiembre del 2006, estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", las mismas que debieron adoptarse para el año 2006; sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, la Superintendencia decidió su aplicación obligatoria a partir del ejercicio económico del año 2009; consecuentemente, se derogan las Resoluciones No. 99.1.3.3.007 (R. O. 270, 6-IX-1999) y 02.Q.ICl.002, (R. O. 4-S, 18-IX-2002) que contienen las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y que regirán hasta el 31 de diciembre del 2008.

Las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", se aplicarán tanto para el registro, preparación y presentación de estados financieros. La Compañía adoptará estos pronunciamientos a partir del 1 de enero del 2009. A la fecha de emisión de estos estados financieros, los efectos generados por esta nueva normativa contable no han sido determinados.

**16. Eventos subsecuentes**

Al 16 de septiembre del 2008, de acuerdo a manifestaciones de la Administración de la Compañía, se encuentra en trámite la liquidación del Fideicomiso Mercantil Cumbres del Sol - Etapas "B y C" con la Fiduciaria INTEGRSA S.A. Administradora de Fideicomisos (INTEGRASA) celebrada el 16 de octubre del 2006 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 29 de enero del 2007 (nota 6).



Sr. Alex Olsen Pons  
Presidente



Sr. Fernando Soto  
Contador