

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM**  
Guayaquil, Ecuador

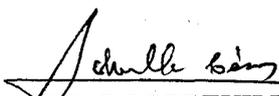
Hemos auditado los balances generales de **Corporacion Samborondon S.A. CORSAM**, al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Corporacion Samborondon S.A. CORSAM**, al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

Como se describe en la nota 17 a los estados financieros, la compañía ha incurrido en perdidas recurrentes y déficit en el patrimonio neto. La administración de la compañía considera que los accionistas seguiran brindandoles soporte financiero para el desarrollo de sus operaciones y generaran alternativas que permitan la viabilidad de la compañía a corto y largo plazo

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
SC- RNAE 236

  
**CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 22223

Guayaquil, 30 de marzo del 2007



**CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	1.001.048	528.460
Inversiones temporales (Nota 3)	-	2.000
Cuentas y documentos por cobrar (Nota 4)	4.764.889	2.161.109
Inventarios (Notas 5 )	17.385.415	14.616.654
Gastos anticipados	8.271	5.357
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>23.159.623</u>	<u>17.313.580</u>
ACTIVO FIJO (Nota 6)	245.047	227.955
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota 4)	1.289.118	1.831.308
OTROS ACTIVOS	564	564
TOTAL ACTIVOS	<u>24.694.352</u>	<u>19.373.407</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Prestamo bancario (Nota 7)	63.118	400.000
Cuentas por pagar (Nota 8)	1.342.316	1.670.333
Impuestos por pagar (Nota 9)	49.544	36.099
Pasivos acumulados (Nota 10)	26.688	23.684
Ventas diferidas (Nota 11)	15.844.711	12.677.401
Vencimiento corriente de obligaciones en circulacion (Nota 12)	1.000.000	-
Vencimiento corriente de prestamos a largo plazo (Nota 13)	2.518.693	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>20.845.070</u>	<u>14.807.517</u>
OBLIGACIONES EN CIRCULACION (Nota 12)	1.250.002	
PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Nota 13)	2.648.322	4.520.000
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 14)	800	800
Aportes para aumento de capital (Nota 15)	64.200	64.200
Perdidas acumuladas	(114.042)	(19.110)
TOTAL PATRIMONIO	<u>(49.042)</u>	<u>45.890</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>24.694.352</u>	<u>19.373.407</u>

**CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
VENTAS NETAS (Nota 16)	18.260.380	3.684.618
COSTO DE VENTAS (Nota 16)	<u>15.810.392</u>	<u>2.768.675</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>2.449.988</u>	<u>915.943</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
Ventas	969.261	621.547
Administrativos y generales	661.913	395.287
Financieros	<u>920.275</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>2.551.449</u>	<u>1.016.834</u>
PERDIDA DE OPERACIÓN	(101.462)	(100.891)
Otros ingresos	6.529	93.868
PERDIDA	<u>(94.932)</u>	<u>(7.023)</u>

**CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aportes para Aumento de capital</u>	<u>Perdidas Acumuladas</u>
31 de diciembre del 2004	800	-	(12.087)
Aportes de Accionistas		64.200	
Perdida			(7.023)
31 de diciembre del 2005	<u>800</u>	<u>64.200</u>	<u>(19.110)</u>
Perdida			(94.932)
31 de diciembre del 2006	<u>800</u>	<u>64.200</u>	<u>(114.042)</u>

**CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Perdida del periodo	(94.932)	(7.023)
Ajustes para conciliar la perdida con el efectivo neto utilizado en actividades de operacion		
Depreciación	69.482	51.973
	<u>(25.450)</u>	<u>44.950</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	563.530	8.578.492
Inventarios	(2.768.761)	(12.399.115)
Gastos anticipados	(2.913)	(2.703)
Otros activos	542.189	564.991
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(314.572)	1.245.017
Pasivos acumulados	3.004	14.614
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(2.002.973)</u>	<u>(1.953.754)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	<u>(86.574)</u>	<u>(150.181)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamo bancario	(336.882)	400.000
Pasivos a largo plazo	2.897.017	1.482.466
Aportes de accionistas	-	64.200
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>2.560.135</u>	<u>1.946.666</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO	470.588	(157.269)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	530.460	687.729
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>1.001.048</u>	<u>530.460</u>

## **CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **Nota 1 - Operaciones**

La Compañía fue constituida como Sociedad Anonima el 3 de marzo del 2004 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 19 de abril del 2004 en el Registro Mercantil del Canton Samborondon.

Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas

El 29 de diciembre del 2004 se celebro la escritura de permuta de inmuebles entre las compañías Controlcorp S.A., Predial e Inversionista Escobedo S.A. ( propietarias de los terrenos) y Corporacion Samborondon S.A. CORSAM, inscrita en el registro de la propiedad del canton Daule el 27 de enero del 2005, mediante la cual CORSAM se obliga de manera general e irrevocable a ejecutar todas las obras y servicios dentro del proyecto de urbanizacion Villa Club a cambio de solares que seran transferidos por Controlcorp S.A. y Predial e Inversionista Escobedo como justo valor de los bienes que van a recibir en los solares cuyo dominio se reservan.

El proyecto urbanistico "Villa Club" se encuentra ubicado en el kilometro 12.5 de la via perimetral tramo La Aurora-Pascuales, Canton Daule, con una superficie de 180 hectareas. El proyecto estara conformado por un total de 12 urbanizaciones cerradas y un area comercial que estara ubicada en la via principal de ingreso al proyecto.

La habitabilidad aproximada en el proyecto es de 5,000 familias y los terrenos donde se edifican las viviendas son de superficie que van de 152 metros cuadrados hasta 162 metros cuadrados de uso familiar, en promedio cada urbanizaion tiene 350 viviendas

Con el proposito de lograr importantes eficiencias en el uso de recursos, cumplir las proyecciones de ventas y el programa de construccion se establecio que las urbanizaciones serian construidas por fases, de esta forma y de acuerdo a las diferentes fases de la construccion se han desarrollado las primeras cuatro urbanizaciones de Villa Club:

Urbanizacion Aura I, area de 77,464.14 metros cuadrados, se construyen 246 viviendas de una y dos plantas La urbanizacion se encuentra vendida en un 91,46%.

Urbanizacion Aura II, area de 85,423.14 metros cuadrados, se construyen 328 viviendas de una y dos plantas La urbanizacion se encuentra vendida en un 77,74%.

Urbanizacion Boreal, area de 107,511.50 metros cuadrados, se construyen 394 viviendas de una y dos plantas La urbanizacion se encuentra vendida en un 74,37%.

Urbanizacion Cosmos, area 111,443.52 metros cuadrados, se construyen 408 viviendas de una y dos plantas La urbanizacion se encuentra vendida en un 14,71%.

#### **Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables**

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

#### Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de viviendas se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega. El costo de las obras vendidas de las urbanizaciones en proceso, es determinado en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

#### Convenios de Reservación de Viviendas

El valor de los convenios por reservación de viviendas son registrados con crédito a la cuenta ventas diferidas.

La cuota inicial del 30% es financiada por la compañía mediante la firma de documentos con vencimientos mensuales hasta 36 meses mas gastos por financiamiento.

El 70% a ser financiado a través de alguna Institución Financiera se registran como documentos por cobrar

Cuando la obra está terminada y se suscribe la escritura de transferencia de dominio, la transacción es registrada como venta y se incluye en los resultados del período eliminando el importe registrado como venta diferida.

#### Inventarios

Los costos de urbanizacion y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construccion mas los gastos generales y financieros relativos hasta la terminacion de la obra

#### Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año, se calculan bajo el método de línea recta con tasas basadas en la vida probable de los bienes; 10% para muebles, equipos de oficina y comunicacion 20% para vehiculos y 33,33% para equipos de computacion, programas y licencias.

#### Efectivo y Equivalente de Efectivo

Para proposito del estado de flujo de efectivo se considero los saldos de caja y bancos e inversiones liquidables y convertibles en efectivo hasta noventa dias

#### Nota 3 - Inversiones Temporales

Representa el valor de un certificado de deposito a plazo en Produbanco con vencimiento en marzo del 2006.

#### Nota 4- Cuentas y Documentos por Cobrar

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Cientes		
Cuentas por cobrar	322.903	83.305
Documentos por cobrar	4.044.432	3.197.207
Sub-total	<u>4.367.335</u>	<u>3.280.512</u>
Menos: vencimientos a largo plazo	<u>(1.289.118)</u>	<u>(1.831.308)</u>
Total vencimientos corrientes	3.078.217	1.449.204
Empleados	3.716	9.702
Anticipos a proveedores	1.231.476	661.726
Otras	451.480	40.477
	<u>4.764.889</u>	<u>2.161.109</u>

Las cuentas y documentos por cobrar clientes incluyen:

<b>2006</b>	Cuota de entrada	Financiamiento		Total
		Directo	Bancario	
Urbanizacion Aura I	148.930	182.217	256.969	588.116
Urbanizacion Aura II	58.282	219.993	393.847	672.122
Urbanizacion Boreal	3.251	411.553	474.695	889.499
Urbanizacion Cosmos	88.409	345.646	663.485	1.097.540
Urbanizacion Doral	9.728	419.199		428.927
Urbanizacion Estelar	14.304	676.827		691.131
	<u>322.904</u>	<u>2.255.435</u>	<u>1.788.996</u>	<u>4.367.335</u>

<b>2005</b>	Cuota de entrada	Financiamiento		Total
		Directo	Bancario	
Urbanizacion Aura I	5.802	523.980	140.370	670.152
Urbanizacion Aura II	18.686	516.149	610.568	1.145.403
Urbanizacion Boreal	41.258	684.720	259.221	985.199
Urbanizacion Cosmos	17.559	120.732	341.467	479.758
	<u>83.305</u>	<u>1.845.581</u>	<u>1.351.626</u>	<u>3.280.512</u>

**Nota 5 - Inventarios**

	<b>2.006</b>	<b>2.005</b>
Terrenos	889.066	181.340
Obras en proceso		
Urbanizacion Aura I	10.262.749	8.743.216
Urbanizacion Aura II	9.462.323	4.878.439
Urbanizacion Boreal	10.101.641	2.896.307
Urbanizacion Cosmos	3.423.528	895.317
Urbanizacion Doral	1.439.262	-
Urbanizacion Estela	586.575	-
Otras	102.492	93.854
	<u>35.378.570</u>	<u>17.507.133</u>
Costos liquidados	(18.882.221)	(3.071.819)
	<u>16.496.349</u>	<u>14.435.314</u>
	<u>17.385.415</u>	<u>14.616.654</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	<b>2.006</b>	<b>2.005</b>
Urbanización	14.662.301	8.133.649
Edificación	12.247.317	6.834.647
Equipamiento	2.809.914	866.189
Proyectos y estudios	229.473	142.768
Licencias y permisos	410.469	197.593
Intereses y costos financieros	2.809.914	396.844
Otros costos	2.209.182	935.443
	<u>35.378.570</u>	<u>17.507.133</u>

## Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	01-01-06	Adiciones	Ventas y/o Retiros	12-31-06
Muebles y equipos de oficina	74.261	17.680	(4.214)	87.727
Equipos de comunicación	24.329	11.218	(10.136)	25.411
Vehiculos	69.338	32.422	(1.439)	100.321
Equipos de computacion	97.133	26.877	(5.324)	118.686
Programas y licencias	22.203	14.869	3.892	40.964
Subtotal	287.264	103.066	(17.221)	373.109
Depreciación acumulada	(59.309)	(69.482)	729	(128.062)
	<u>227.955</u>	<u>33.584</u>	<u>(16.492)</u>	<u>245.047</u>

	01-01-05	Adiciones	12-31-05
Muebles y equipos de oficina	29.926	44.335	74.261
Equipos de comunicación	12.317	12.012	24.329
Vehiculos	45.338	24.000	69.338
Equipos de computacion	46.727	50.406	97.133
Programas y licencias	2.775	19.428	22.203
Subtotal	137.083	150.181	287.264
Depreciación acumulada	(7.336)	(51.973)	(59.309)
	<u>129.747</u>	<u>98.208</u>	<u>227.955</u>

## Nota 7 - Prestamo Bancario

Al 31 de diciembre del 2006, representa prestamo del Banco del Pichincha con vencimiento en febrero del 2007 e interes del 10%

## Nota 8 - Cuentas por Pagar

	2.006	2.005
Proveedores	479.930	327.666
Anticipos de clientes	366.106	804.330
Compañías relacionadas (Nota 17)	34.153	121.691
Cuotas de reservación de viviendas	209.152	123.852
Intereses por pagar	51.111	187.158
Fondo de garantía	201.863	105.636
	<u>1.342.315</u>	<u>1.670.333</u>

## Nota 9 - Impuestos por Pagar

	2.006	2.005
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	21.773	13.510
Impuesto al valor agregado	27.771	22.589
	<u>49.544</u>	<u>36.099</u>

**Nota 10 - Pasivos Acumulados**

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Beneficios sociales por pagar:		
Aporte patronal	7.906	7.399
Décimo tercer y cuarto sueldo	7.224	6.812
Fondo de reserva	11.558	9.473
	<u>26.688</u>	<u>23.684</u>

El movimiento de beneficios sociales por pagar fue el siguiente:

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Saldo al inicio del periodo	23.684	9.070
Provisión	157.926	133.944
Pagos	(154.922)	(119.330)
Saldo al final del periodo	<u>26.688</u>	<u>23.684</u>

**Nota 11 - Ventas Diferidas**

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Urbanizaciones		
Aura I	3.726.166	3.423.524
Aura II	2.558.968	4.719.159
Boreal	5.462.319	3.776.393
Cosmos	2.598.218	758.325
Doral	558.853	-
Estelar	940.187	-
	<u>15.844.711</u>	<u>12.677.401</u>

Los saldos representan valores por convenio de reservacion de viviendas en proceso de construccion.

**Nota 12 - Obligaciones en Circulacion**

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Obligaciones emitidas con vencimientos trimestrales de \$250,000 hasta Junio del 2009 e interes del 7%	2.250.002	-
Menos vencimientos corrientes	(1.000.000)	-
	<u>1.250.002</u>	<u>-</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
2008	1.000.000	-
2009	250.002	-
	<u>1.250.002</u>	<u>-</u>

El 17 de febrero del 2006 la compañía emitió títulos valores por \$ 3,000,000 respaldados por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y adicionalmente con garantía específica consistente en hipoteca abierta constituida por la compañía Controlcorp S.A., sobre el lote "D" del predio rustico denominado "Las Lojas", ubicado en el kilometro doce y medio aproximadamente, de la via La Puntilla- Pascuales, con una superficie aproximada de 678,277.69 metros cuadrados.

**Nota 13 - Prestamos a Largo Plazo**

	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Banco del Pichincha Prestamos hipotecarios con vencimientos trimestrales hasta agosto del 2008 e interes promedio del 10,6%	2.733.865	
Corporacion Alboban S.A. Prestamos con firmas, con vencimientos hasta agosto del 2009 e interes del 11%	460.000	460.000
Magister Finacial Corp Prestamos con firmas, con vencimientos hasta diciembre del 2011 e interes del 12%	1.973.150	4.060.000
Sub-total	<u>5.167.015</u>	<u>4.520.000</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(2.518.693)</u>	<u>-</u>
	<u>2.648.322</u>	<u>4.520.000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
2007	-	100.000
2008	975.172	-
2009	360.000	1.385.000
2010	875.000	3.035.000
2011	438.150	-
	<u>2.648.322</u>	<u>4.520.000</u>

**Nota 14 - Capital Suscrito**

Esta representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario

**Nota 15 - Aportes para aumento de capital**

La junta General de Accionistas celebrada el 18 de julio del 2005 resolvió aumentar el capital social en \$64,200. Con fecha julio 20 del 2005 los accionistas entregaron mediante cheque \$64,200 que fueron depositados en una cuenta bancaria de la compañía.

A la fecha de nuestro informe no se han realizado las gestiones para la legalización del aumento.

**Nota 16 - Ventas y Costo de Ventas**

Las ventas y costo de venta fueron los siguientes:

	<u>Ventas</u>		<u>Costo de Ventas</u>	
	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>	<u>2.006</u>	<u>2.005</u>
Urbanizacion Aura I	3.130.278	3.233.514	2.672.725	2.425.830
Urbanizacion Aura II	9.805.003	451.104	8.371.805	342.845
Urbanizacion Boreal	5.187.711	-	4.654.253	-
Urbanizacion Cosmos	137.388	-	111.609	-
	<u>18.260.380</u>	<u>3.684.618</u>	<u>15.810.392</u>	<u>2.768.675</u>

**Nota 17 - OPERACIONES**

Desde el inicio de la actividad operativa, la compañía ha incurrido en pérdidas y con el consecuente déficit en el patrimonio neto. La administración de la compañía considera que los accionistas seguirán brindándoles soporte financiero para el desarrollo de sus operaciones y generaran alternativas que permitan la viabilidad de la compañía a corto y largo plazo.

**Nota 18 - Transacciones Significativas con Partes Relacionadas**

Los saldos por pagar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento definidos

	<b>Cuentas por Pagar</b>	
	<b>2.006</b>	<b>2.005</b>
Inmobiliaria Casa de Campo	26.367	113.303
Samanes Norte Uno Samanoruno S.A.	559	7.586
Otras	7.227	802
	<u>34.153</u>	<u>121.691</u>

**Nota 19- Eventos Posteriores**

A la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efecto significativo en los estados financieros

---