

117103

INVESTEAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

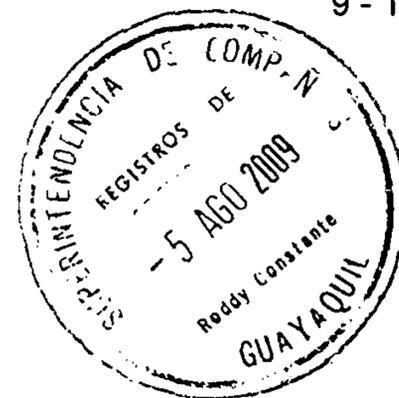
INDICE

Páginas No.

| | |
|---|--------|
| 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 - 8 |
| Notas a los estados financieros | 9 - 16 |

Abreviaturas usadas:

| | |
|-------|--|
| US\$. | - Dólares de Estados Unidos de América |
| NEC | - Normas Ecuatorianas de Contabilidad |
| NIC | - Normas Internacionales de Contabilidad |
| NIIF | - Normas Internacionales de Información Financiera |



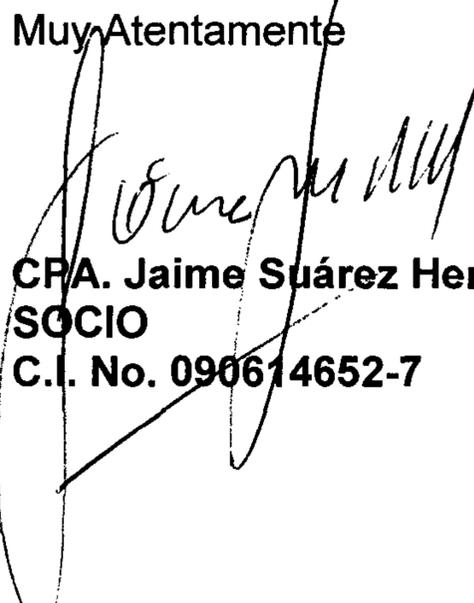
Agosto 4 del 2009

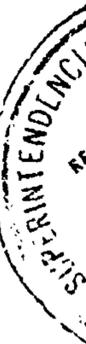
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DEL ECUADOR
ATT: INTENDENCIA DE COMPAÑIAS GUAYAQUIL
Guayaquil.-

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento al Art. 324 contenido en la sección IX de la Ley de Compañías, remitimos copia del Informe sobre los estados financieros auditados de **INVESTTEAM S.A.**, Expediente No. **117103**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2007.

Muy Atentamente


CRA. Jaime Suárez Herrera
SOCIO
C.I. No. 090614652-7



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INVESTTEAM S.A.:

Introducción:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INVESTTEAM S.A.** al 31 de diciembre del 2007 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **INVESTTEAM S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

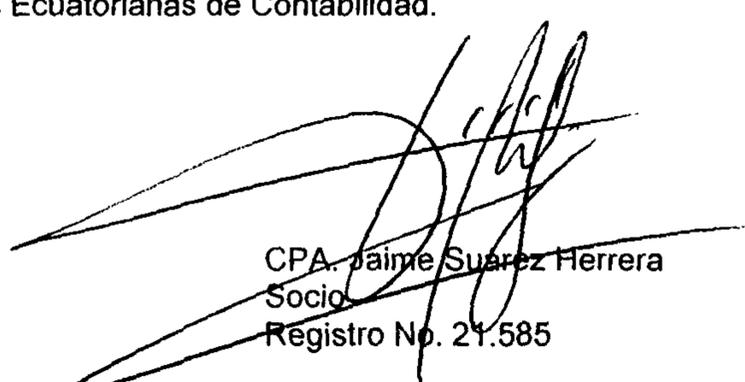
Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros, en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

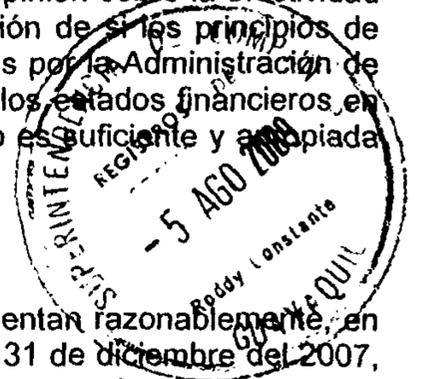
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVESTTEAM S.A.** al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.


MREMOORES CIA. LTDA.
SC - RNAE - 2 - 676

Diciembre 4 del 2008
Guayaquil - Ecuador


CPA. Jaime Suarez Herrera
Socio

Registro No. 21.585



INVESTEAM S.A.**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresados en Dólares)**

| <u>Notas</u> | <u>ACTIVOS</u> | |
|---------------------|---|------------------|
| | ACTIVOS CORRIENTES: | |
| | Caja y bancos | 1,148,080 |
| 3 | Cuentas por cobrar | 2,467,824 |
| 4 | Inventarios | <u>2,885,277</u> |
| | TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | <u>6,501,181</u> |
| | ACTIVOS NO CORRIENTES: | |
| 5 | Activos fijos, neto | 7,716 |
| 6 | Cargos diferidos, neto | <u>600,607</u> |
| | TOTAL ACTIVOS | <u>7,109,504</u> |
| | <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | |
| | PASIVOS CORRIENTES: | |
| 7 | Cuentas por pagar | 4,491,881 |
| | Intereses acumulados por pagar | <u>8,000</u> |
| | TOTAL PASIVOS CORRIENTES | <u>4,499,881</u> |
| | PASIVOS NO CORRIENTES | |
| 8 | Obligaciones a largo plazo | <u>1,049,990</u> |
| | TOTAL PASIVOS | <u>5,549,871</u> |
| | <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u> | |
| 9 | Capital social | 800 |
| 9 | Aportes para futuro aumento de capital | 832,378 |
| | Utilidades retenidas | <u>726,455</u> |
| | TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | <u>1,559,633</u> |
| | TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | <u>7,109,504</u> |

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM S.A.**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresados en Dólares)**

Notas

| | | |
|----|--|-----------------------|
| 10 | VENTAS DE VILLAS | 4,446,766 |
| 11 | COSTO DE VENTA DE VILLAS | <u>(3,056,863)</u> |
| | UTILIDAD BRUTA | <u>1,389,903</u> |
| | <u>GASTOS OPERATIVOS:</u> | |
| | Gastos de administración | (403,662) |
| | Gastos de ventas | (189,503) |
| 12 | Depreciación y amortización | (158,055) |
| 6 | Transferencia a cargos diferidos | <u>340,825</u> |
| | TOTAL | <u>(410,395)</u> |
| | UTILIDAD OPERACIONAL | <u>979,508</u> |
| | <u>OTROS INGRESOS (GASTOS):</u> | |
| 8 | Gastos financieros | (64,084) |
| 13 | Otros ingresos | 54,844 |
| | Otros gastos | <u>(163)</u> |
| | TOTAL | <u>(9,403)</u> |
| | UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | 970,105 |
| 14 | MENOS: 25% IMPUESTO A LA RENTA | <u>(243,067)</u> |
| | UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | <u><u>727,038</u></u> |

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM S.A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresados en Dólares)**

| | <u>Capital social</u> | <u>Aportes para futuro aumento de capital</u> | <u>Utilidades retenidas</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------------|------------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2006 | 800 | 849,790 | (583) | 850,007 |
| Utilidad neta del ejercicio | 0 | 0 | 727,038 | 727,038 |
| Pagos al Accionista | <u>0</u> | <u>(17,412)</u> | <u>0</u> | <u>(17,412)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre del 2007 | <u>800</u> | <u>832,378</u> | <u>726,455</u> | <u>1,559,633</u> |

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresados en Dólares)****FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION:**

| | |
|--|----------------|
| Efectivo recibido de clientes, neto | 6,064,299 |
| Efectivo pagado en construcción de obra | (4,308,057) |
| Efectivo pagado a otros proveedores de bienes y servicios | (659,983) |
| Efectivo pagado por adquisición de terreno para Etapa II de la Urbanización Plaza Madeira | (813,998) |
| Gastos financieros pagados | (56,084) |
| Otros ingresos y egresos, neto | <u>54,680</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | <u>280,857</u> |

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE INVERSION:**

| | |
|---|------------------|
| Adquisiciones de activos fijos | (<u>3,237</u>) |
| Efectivo utilizado por las actividades de inversión | (<u>3,237</u>) |

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO:**

| | |
|--|-------------------------|
| Obligaciones a largo plazo | 800,000 |
| Efectivo pagado a un Accionista | (<u>17,412</u>) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | <u>782,588</u> |
| Aumento neto del efectivo | 1,060,208 |
| Efectivo al inicio del período | <u>87,872</u> |
| Efectivo al final del período | <u><u>1,148,080</u></u> |

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACION
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
 (Expresados en Dólares)**

| | |
|--|-----------------------|
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | 727,038 |
| AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | |
| Transferencia de anticipos - Summa Proyectos C.A. a costo de ventas | 1,644,537 |
| Transferencia de inventarios a costo de venta | 1,389,265 |
| Depreciación de activos fijos | 3,886 |
| Amortización de cargos diferidos | 154,170 |
| Transferencia de anticipos de clientes a ventas de villas | (4,446,766) |
| Provisión del 25% del impuesto a la renta | 243,067 |
| (Aumento) Disminución en: | |
| Cuentas por cobrar | (2,886,457) |
| Inventarios | (2,358,837) |
| Cargos diferidos | (340,825) |
| Aumento (Disminución) en: | |
| Cuentas por pagar | 6,143,779 |
| Intereses acumulados por pagar | <u>8,000</u> |
| Total ajuste | (446,181) |
| EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | <u>280,857</u> |

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

INVESTEAM S.A.: Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 8 del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año. Su actividad principal actual, es la adquisición de terrenos para construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta.

Proyecto inmobiliario: En el año 2005, la Compañía inició un importante proyecto inmobiliario denominado Urbanización Plaza Madeira, ubicada en el Kilómetro 16½ de la vía a Samborondón (Provincia del Guayas, Parroquia Urbana Satélite La Aurora, jurisdicción cantonal de Daule). La Dirección Técnica de la obra se encuentra a cargo de Summa Proyectos C.A. principal accionista de la Compañía, que es la responsable de la ejecución de la denominada obra gris, en tanto que los acabados finales están a cargo de Investeam S.A., quién también participa como promotora inmobiliaria.

La Urbanización Plaza Madeira, se encuentra dividida en dos etapas con las siguientes características:

| | <u>ETAPA I</u> | <u>ETAPA II</u> |
|---|------------------|------------------|
| Area habitacional vendible | 31.261 M2 | 32.652 M2 |
| Area de vías: calles, aceras, parqueos | 15.073 M2 | 13.330 M2 |
| Zonas verdes, área deportiva | 6.161 M2 | 5.252 M2 |
| Area social: casa club, piscinas (Etapas I y II), juegos infantiles (Etapa I) | 2.767 M2 | 551 M2 |
| Area planta de tratamiento | 462 M2 | 731 M2 |
| Area comercial vendible | <u>393 M2</u> | <u>0</u> |
| Subtotal | 56.117 M2 | 52.516 M2 |
| Más: Area no construida | <u>2.141 M2</u> | <u>0</u> |
| AREA TOTAL | <u>58.258 M2</u> | <u>52.516 M2</u> |
| LOTES (Incluye 6 locales comerciales, en la Etapa I) | <u>190 U.</u> | <u>179 U.</u> |

El área habitacional vendible está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Olivo, Ciprés, Magnolia, Roble, Castaña, Ebano y Maple que tienen un área entre 106m² y 143m² de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 36,295 y US\$. 73,282.

Al 31 de diciembre del 2007 y a la fecha de emisión de los estados financieros auditados (diciembre 4 del 2008), las villas de la Etapa I y II de la Urbanización se encuentran totalmente negociadas y se han entregado un total de 69 unidades en el año 2007 y 88 unidades en el año 2008 correspondientes a la Etapa I. La construcción de la Etapa II se inició entre marzo y abril del 2008. El plazo que la Administración tiene establecido entre la fecha de suscripción del Convenio de Reserva de Inmueble y la entrega física de las viviendas a los clientes, es de dos años aproximadamente.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, en un número de 27 normas, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tal cambio y coyuntura, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero 1 del año 2009.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros es mencionado a continuación:

Ingresos y costos: Los ingresos del contrato y los costos asociados, están reconocidos como ingresos y gastos respectivamente, con base al método del porcentaje de terminación del contrato, establecido por en la NEC No. 15 denominada Contratos de Construcción.

Mediante el referido método, el ingreso del contrato es reconocido en función de los costos incurridos para alcanzar la etapa de terminación, resultando en el registro de ingresos, gastos y utilidad atribuidos a la proporción de trabajo terminado.

Obras en curso, anticipos a contratistas y anticipos de clientes: Los costos acumulados de construcción son registrados en una cuenta de activo denominada "Obras en Curso". Los costos de construcción pagados al responsable de la obra gris, son acumulados en una cuenta de activo denominada "Anticipos a Contratistas - Summa Proyectos C.A.". Los importes recibidos de clientes por la reserva del inmueble y otros créditos relacionados, son acumulados y registrados en una cuenta de pasivo denominada "Anticipos de Clientes". Estas cuentas de obras en curso y anticipos a contratistas, son acreditadas para efectos de reconocer en los resultados los costos de venta de la obra terminada, y debitados los anticipos de clientes para reconocer el ingreso de las villas efectivamente entregadas a clientes.

Inventarios.- Los terrenos están registrados al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

Activos fijos.- Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. La tasa de depreciación de los equipos y muebles de oficina es del 10% anual.

Cargos diferidos.- Están registrados al costo de adquisición y representan gastos de administración y de ventas contabilizados principalmente entre los años 2005 al 2007, períodos durante los cuales la Compañía no generó ingresos, o habiéndolos generado, debieron ser diferidos para asociar adecuadamente ingresos y gastos. Estos cargos diferidos son amortizados cuando los ingresos son reconocidos.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NEC, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también 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

Al 31 de diciembre del 2007, un detalle es el siguiente:

| | (Dólares) |
|--|-------------------------|
| Compañías y partes relacionada: | |
| Anticipos - Summa Proyectos C.A. | 2,179,398 |
| Luis Córdova A. | 1,152 |
| Sisbrocorp Cia. Ltda. | 182 |
| Alfredo Arellano | 218 |
| Anticipos a contratistas y proveedores | 217,450 |
| Deudores varios | <u>69,424</u> |
| Total | <u><u>2,467,824</u></u> |

Summa Proyectos C.A.: Representan importes anticipados para construcción de la Urbanización, los cuales son liquidados parcialmente con la entrega de la obra.

Durante el año 2007, un movimiento de la cuenta con Summa Proyectos C.A. es el siguiente:

| | (Dólares) |
|--|-------------------------|
| Saldos al inicio del año | 1,040,735 |
| Más: Anticipos entregados | 2,786,439 |
| Menos: Transferencia al costo de venta | (1,644,537) |
| Menos: Otros | <u>(3,239)</u> |
| Saldo al final del año | <u><u>2,179,398</u></u> |

Deudores varios: Corresponden principalmente préstamos concedidos a M.G.C. & Asociados S.A. por US\$. 51,811, que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2007, un detalle es el siguiente:

| | (Dólares) |
|----------------|-------------------------|
| Terrenos | 1,303,589 |
| Obras en curso | 1,576,717 |
| Materiales | <u>4,971</u> |
| Total | <u><u>2,885,277</u></u> |

Terrenos: Representa básicamente adquisición de dos lotes de terreno por US\$. 737,652 al Sr. Walter Hanna Alvarado y Sra. Mercedes González Lascano de Hanna, mediante Escritura Pública de abril 4 del 2005. Estos terrenos cancelados durante los años 2005 y 2006 con fondos provenientes de aportaciones de los accionistas, tienen un área total de 58.258 M2 destinados a la Etapa I de la Urbanización, lo cuales están ubicados en la Provincia del Guayas, en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, perteneciente a la jurisdicción cantonal de Daule.

En el año 2007, la Compañía adquirió un nuevo lote de terreno por US\$. 813,998 a los mismos vendedores, mediante Escritura Pública de abril 3 del 2007. El terreno fue cancelado con recursos provenientes de préstamo concedido por el Banco Internacional S.A. (nota 8), tiene un área total de 52.516 M2 destinados a la Etapa II de la Urbanización, el cual está ubicado junto a los dos lotes de terrenos adquiridos en el año 2005.

4. **INVENTARIOS (Continuación)**

Durante el año 2007, un movimiento de la cuenta de terrenos es el siguiente:

| | (Dólares) |
|--|-------------------|
| Saldos al inicio del año | 742,366 |
| Más: Adquisición de terrenos | 813,998 |
| Menos: Transferencia al costo de venta | <u>(252,775)</u> |
| Saldo al final del año | <u>1,303,589</u> |

Obras en curso: Durante el año 2007, el movimiento de las obras en curso fue el siguiente:

| | (Dólares) |
|--|---------------------|
| Saldos al inicio del año | 1,173,339 |
| Más: Costos incurridos anuales | 1,538,876 |
| Menos: Transferencia al costo de venta | <u>(1,017,715)</u> |
| Menos: Transferencia a gastos | <u>(118,776)</u> |
| Más: Adiciones | <u>993</u> |
| Saldo al final del año | <u>1,576,717</u> |

5. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2007, un detalle es el siguiente:

| | (Dólares) |
|-------------------------------|-----------------|
| Muebles y equipos de oficina | <u>14,770</u> |
| Subtotal | 14,770 |
| Menos: Depreciación acumulada | <u>(7,054)</u> |
| Total | <u>7,716</u> |

Durante el año 2007, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

| | (Dólares) |
|------------------------------------|-----------------|
| Saldo inicial | 8,365 |
| Más: Adquisiciones | 3,237 |
| Menos: Cargo anual de depreciación | <u>(3,886)</u> |
| Saldo final | <u>7,716</u> |

6. **CARGOS DIFERIDOS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2007, un detalle es el siguiente:

| | (Dólares) |
|-------------------------------|-------------------|
| Gastos de administración | 374,704 |
| Gastos de ventas | 379,712 |
| Otros | <u>361</u> |
| Subtotal | 754,777 |
| Menos: Amortización acumulada | <u>(154,170)</u> |
| Total | <u>600,607</u> |

6. **CARGOS DIFERIDOS, NETO (Continuación)**

Durante el año 2007, el movimiento de los cargos diferidos fue el siguiente:

| | (Dólares) |
|---|-------------------|
| Saldos al inicio del año | 413,952 |
| Más: Adición - Gastos de administración y de ventas | 340,825 |
| Menos: Cargo anual de amortización | <u>(154,170)</u> |
| Saldo al final del año | <u>600,607</u> |

7. **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2007, un detalle es el siguiente:

| | (Dólares) |
|---|------------------|
| Anticipo de clientes | 3,858,798 |
| Proveedores | 373,018 |
| Impuestos (Incluye impuesto a la renta de la Compañía por US\$. 243,067) | 254,560 |
| Garantías | <u>5,505</u> |
| Total | <u>4,491,881</u> |

Anticipos de clientes: Incluyen principalmente ingreso por cobro del 30% de la cuota inicial de las viviendas, el cual puede diferirse desde 2 hasta 24 meses, más el pago de intereses por mora por incumplimiento con las fechas de cancelación; así como por los importes recibidos correspondientes al 70% restante del precio de venta de la vivienda. Adicionalmente, registra canjes realizados con proveedores por la prestación de bienes y servicios a cambio de la entrega de viviendas, transacción que se encuentra sustentada en contratos suscritos entre las partes y que establecen canjes de facturas en porcentajes fluctuantes entre el 30% al 70%.

Durante el año 2007, el movimiento de anticipos a clientes fue el siguiente:

| | (Dólares) |
|--|---------------------|
| Saldo inicial | 2,241,265 |
| Más: Registro de créditos de clientes, netos | 6,064,299 |
| Menos: Transferencia a ingresos por ventas de villas | <u>(4,446,766)</u> |
| Saldo final | <u>3,858,798</u> |

Proveedores: Representan adquisiciones de bienes y servicios, que vencen en 30 días plazo y no generan intereses. Además, incluye transacciones con proveedores por canjes acordados con la Compañía.

8. **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2007, un detalle es el siguiente:

SISBROCORP CIA. LTDA.: Representan aportaciones por US\$. 249,990 realizadas durante el año 2005 por el Accionista de la Compañía, inicialmente registradas como aportes para futuro aumento de capital. A esa fecha, la Administración no dispone de un Acta de Junta General de Accionistas que haya aprobado el registro del pasivo y/o eliminación de los aportes.

8. **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Continuación)**

Banco Internacional S.A.: Representa préstamo hipotecario por US\$. 800,000 concedido en abril 19 del 2007, con tasa de interés fija del 9.50% anual y vencimiento en abril 13 del 2008. Este préstamo está garantizado con lote de terreno adquirido en abril 4 del 2007 (nota 4).

9. **CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre del 2007, un detalle es el siguiente:

Capital social: Está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad de Summa Proyectos C.A. (50%), Alfredo Arellano Párraga (27%) y SISBROCORP CIA. LTDA. (23%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 1,600.

Aportes para futuro aumento de capital: Representan aportaciones realizadas por los siguientes Accionistas:

| | (Dólares) |
|--------------------------|----------------|
| Summa Proyectos C.A. | 549,790 |
| Alfredo Arellano Párraga | <u>282,588</u> |
| Total | <u>832,378</u> |

Summa Proyectos C.A.: Estos aportes fueron registrados durante el año 2005, representando desembolsos realizados por Summa Proyectos C.A. a nombre de la Compañía, que incluyen US\$. 440,000 en abonos para adquisición de terreno de la Etapa I de la Urbanización Plaza Madeira.

Alfredo Arellano Parraga: Representan aportaciones registradas en octubre del año 2005 por US\$. 300,000 sobre los cuales se han devuelto US\$. 17,412 durante el año 2007.

10. **VENTAS DE VILLAS**

Durante el año 2007, el registro por venta de villas fue el siguiente:

| <u>MODELO DE VIVIENDA</u> | <u>CANTIDAD</u> | <u>IMPORTE</u> |
|---------------------------|-----------------|------------------|
| | | (Dólares) |
| Olivo | 26 | 1,776,078 |
| Ciprés | 11 | 773,743 |
| Magnolia | 11 | 636,862 |
| Roble | 8 | 593,083 |
| Castaña | 9 | 500,169 |
| Ebano | 2 | 91,796 |
| Maple | <u>2</u> | <u>75,035</u> |
| Total | <u>69</u> | <u>4,446,766</u> |

11. **COSTO DE VENTAS DE VILLAS**

Durante el año 2007, el costo de venta de las villas está constituido por las transferencias de obras en proceso por US\$. 1,017,715, de terrenos por US\$. 252,775 y por transferencia de cuentas por cobrar - Summa Proyectos C.A. por US\$. 1,644,537 que comprenden el costo de la obra gris por US\$. 1,502,701 y dirección técnica por US\$. 141,836.

12. DEPRECIACION Y AMORTIZACION

Durante el año 2007, los cargos anuales de amortización y depreciación fueron los siguientes:

| | (Dólares) |
|----------------------------------|-----------------------|
| Amortización de cargos diferidos | 154,170 |
| Depreciación | <u>3,886</u> |
| Total | <u><u>158,056</u></u> |

13. OTROS INGRESOS

Durante el año 2007, un detalle es el siguiente:

| | (Dólares) |
|---------------------------|----------------------|
| Resciliación de contratos | 52,548 |
| Otros | <u>2,296</u> |
| Total | <u><u>54,844</u></u> |

Resciliación de contratos: Representan ingresos por desistimiento de los clientes por continuar con el "Convenio de Reserva de Inmueble". Mediante esta penalidad el cliente reconoce a favor de la Compañía por concepto de indemnización de daños y perjuicios, el 50% de los importes entregados hasta la fecha de la anulación del convenio.

14. IMPUESTO A LA RENTA

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía aplicó la tarifa del 25% del impuesto a la renta, considerando las disposiciones establecidas en el Art. 28 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que establece que las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a la renta con base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción tengan un tiempo de duración mayor a un año, podrá optarse por uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas.

Con base a lo mencionado, el gasto de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2007 fue determinado por la aplicación del sistema de "porcentaje de terminación", y es como sigue:

| | (Dólares) |
|---|-----------------------|
| Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta | 970,106 |
| Más: | |
| Gastos no deducibles | <u>2,163</u> |
| UTILIDAD GRAVABLE | <u><u>972,269</u></u> |
| 25% IMPUESTO A LA RENTA | <u><u>243,067</u></u> |

El movimiento de impuesto a la renta pagado en exceso por el año terminado el 31 de diciembre del 2007 es el siguiente:

14. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

| | (Dólares) |
|---|------------|
| Saldo por cobrar al inicio del año | 0 |
| Retenciones de impuesto a la renta en la fuente | 8 |
| Impuesto a la renta causado | (243,067) |
| Saldo por pagar al final del año | (243,059) |

15. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA RELACIONADA

Durante el año 2007, las principales transacciones con compañía relacionada se originaron con SUMMA PROYECTOS C.A. por desembolsos realizados a través de la cuenta por cobrar - anticipos por US\$. 2,786,439; liquidación de obra gris por US\$. 1,644,537 y por Dirección Técnica de obras por US\$. 141,836.

16. SITUACION LABORAL

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Al 31 de diciembre del 2007, este beneficio social no es contabilizado por la Compañía, en razón que su fuerza laboral se encuentra contratada a través de M.G.C. & Asociados S.A..

Conforme el Art. 100 del Código del Trabajo, los trabajadores que presten sus servicios a órdenes de contratistas, incluyendo aquellos que desempeñen labores discontinuas, participarán en las utilidades de la persona natural o jurídica en cuyo provecho es realizada la obra o la prestación del servicio, excepto cuando se trate de contratistas no vinculados de ninguna manera con el beneficiario del servicio, es decir, aquellos que tengan su propia infraestructura física, administrativa y financiera, totalmente independiente de quien en cuyo provecho se realice la obra o se preste el servicio, y que por tal razón proporcionen el servicio de intermediación a varias personas, naturales o jurídicas no relacionados entre sí por ningún medio.

El Mandato Constituyente No. 8 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 330 de mayo 6 del 2008, elimina y prohíbe la tercerización e intermediación laboral y cualquier forma de precarización de las relaciones de trabajo en las actividades a las que se dedique la empresa o empleador. Se podrán celebrar contratos con personas naturales o jurídicas autorizadas como prestadores de actividades complementarias por el Ministerio de Trabajo y Empleo, cuyo objeto exclusivo sea la realización de actividades complementarias de: vigilancia, seguridad, alimentación, mensajería y limpieza, ajenas a las labores propias o habituales del proceso productivo de la Compañía usuaria.

17. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y hasta la fecha de emisión de este informe (diciembre 4 del 2008) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.