

135  
~~135~~

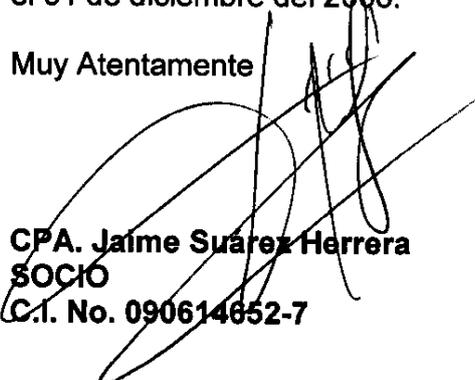
Agosto 28 del 2009

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

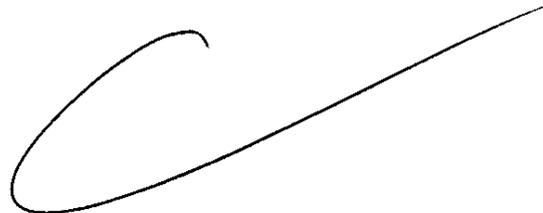
De nuestras consideraciones:

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 2008.

Muy Atentamente

  
**CPA. Jaime Suarez Herrera**  
**SOCIO**  
C.I. No. 090614652-7







**INVESTEAM**  
CREYENDO CRIANDO CRECIENDO

**INVESTEAM S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Independent Member of  
**BKR**  
INTERNATIONAL

**INVESTTEAM S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



**INVESTTEAM**  
CREYENDO CREANDO CRECIENDO



**INVESTEAM S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3
Balances generales	4
Estados de resultados	5
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Estados de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 19

**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
- 



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### Introducción:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **INVESTEAM S.A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007 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, 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 **INVESTEAM 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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.

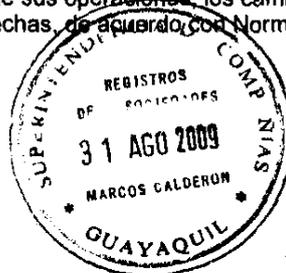
Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan 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 **INVESTEAM S.A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

Mayo 7 del 2009  
Guayaquil - Ecuador



  
CPA. Jaime Suárez Herrera  
Socio  
Registro No. 21.585

**INVESTEAM S.A.****BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
	Caja y bancos	593,580	1,148,080
3	Inversiones temporales	115,592	0
4	Cuentas por cobrar	4,033,265	2,467,824
5	Inventarios	<u>3,022,825</u>	<u>2,885,277</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>7,765,262</u>	<u>6,501,181</u>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
6	Activos fijos, neto	288,613	7,716
7	Cargos diferidos, neto	<u>828,019</u>	<u>600,607</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>8,881,894</u>	<u>7,109,504</u>
	<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
8	Obligación bancaria	72,651	800,000
9	Cuentas por pagar	6,087,148	4,491,881
10	Gastos acumulados por pagar	<u>212,735</u>	<u>8,000</u>
	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>6,372,534</u>	<u>5,299,881</u>
	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
11	Obligaciones a largo plazo	<u>518,613</u>	<u>249,990</u>
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u>6,891,147</u>	<u>5,549,871</u>
	<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>		
12	Capital social	800	800
12	Aportes para futuro aumento de capital	823,845	832,378
	Utilidades retenidas	<u>1,166,102</u>	<u>726,455</u>
	<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>1,990,747</u>	<u>1,559,633</u>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>8,881,894</u>	<u>7,109,504</u>

Ver notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>		<u>2008</u>	<u>2007</u>
13	VENTAS DE VILLAS	6,381,734	4,446,766
14	COSTO DE VENTAS DE VILLAS	<u>( 4,550,477)</u>	<u>( 3,056,863)</u>
	<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<u>1,831,257</u>	<u>1,389,903</u>
	<b><u>GASTOS OPERATIVOS:</u></b>		
	Gastos de administración	( 616,233)	( 403,662)
	Gastos de Ventas	( 62,945)	( 189,502)
15	Depreciación y amortización	( 226,964)	( 158,056)
7	Transferencia a cargos diferidos	<u>447,721</u>	<u>340,825</u>
	<b>TOTAL</b>	<u>( 458,421)</u>	<u>( 410,395)</u>
	<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<u>1,372,836</u>	<u>979,508</u>
	<b><u>OTROS INGRESOS (GASTOS):</u></b>		
8	Gastos financieros	( 54,603)	( 64,084)
16	Otros ingresos	99,833	54,844
	Otros gastos	<u>( 2,039)</u>	<u>( 163)</u>
	<b>TOTAL</b>	<u>43,191</u>	<u>( 9,403)</u>
	<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	1,416,027	970,105
	<b>MENOS:</b>		
17	15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	( 212,618)	0
17	25% IMPUESTO A LA RENTA	<u>( 301,208)</u>	<u>( 243,067)</u>
	<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<u>902,201</u>	<u>727,038</u>

Ver notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.****ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 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 a accionista, nota 12	<u>0</u>	<u>( 17,412)</u>	<u>0</u>	<u>( 17,412)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	800	832,378	726,455	1,559,633
Utilidad neta del ejercicio	0	0	902,201	902,201
Pagos a accionista, nota 12	0	( 8,533)	0	( 8,533)
Pagos de dividendos, nota 12	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>( 462,554)</u>	<u>( 462,554)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>800</u>	<u>823,845</u>	<u>1,166,102</u>	<u>1,890,747</u>

Ver notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.**
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	7,388,494	6,064,299
Efectivo pagado en construcción de obra	( 5,586,478)	( 4,308,057)
Efectivo pagado a otros proveedores de bienes y servicios	( 1,058,750)	( 659,983)
Efectivo pagado para adquirir terreno de la Etapa II de la Urbanización Plaza Madeira	0	( 813,998)
Gastos financieros pagados	( 62,603)	( 56,084)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>97,794</u>	<u>54,680</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>778,457</u>	<u>280,857</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Desembolsos en inversiones temporales	( 115,592)	0
Adquisiciones de activos fijos	<u>( 287,552)</u>	<u>( 3,237)</u>
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	<u>( 403,144)</u>	<u>( 3,237)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Obligación bancaria	0	800,000
Pago de obligación bancaria	( 727,349)	0
Préstamos de accionista	268,623	0
Pagos de dividendos	( 462,554)	0
Efectivo pagado a accionista	<u>( 8,533)</u>	<u>( 17,412)</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>( 929,813)</u>	<u>782,588</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	( 554,500)	1,060,208
Efectivo al inicio del período	<u>1,148,080</u>	<u>87,872</u>
Efectivo al final del período	<u>593,580</u>	<u>1,148,080</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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	902,201	727,038
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL    EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO    POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Transferencia de anticipos - Summa Proyectos C.A. a costo de ventas	1,935,076	1,644,537
Transferencia de inventarios a costo de venta	2,615,401	1,389,265
Depreciación de activos fijos	6,655	3,886
Amortización de cargos diferidos	220,309	154,170
Transferencia de anticipos de clientes a ventas de villas	( 6,381,734)	( 4,446,766)
Provisión del 15% participación de trabajadores en las utilidades	212,618	0
Provisión del 25% del impuesto a la renta	301,208	243,067
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por cobrar	( 3,500,517)	( 2,886,457)
Inventarios	( 2,752,949)	( 2,358,837)
Cargos diferidos	( 447,721)	( 340,825)
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por pagar	7,675,793	6,143,779
Gastos acumulados por pagar	( 7,883)	8,000
<b>Total ajuste</b>	<u>( 123,744)</u>	<u>( 446,181)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES    DE OPERACION</b>	<u>778,457</u>	<u>280,857</u>

Ver notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA Y ENTORNO ECONOMICO**

**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, ubicado 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 está a cargo de Summa Proyectos C.A. principal accionista de la Compañía, 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, está dividida en dos etapas con las siguientes características:

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

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 106 m<sup>2</sup> y 143 m<sup>2</sup> de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 36,295 a US\$. 73,282.

Al 31 de diciembre del 2008 y a la fecha de emisión de los estados financieros auditados (mayo 7 del 2009), las villas de la Etapa I y II de la Urbanización están totalmente negociadas y entregadas, 69 villas en el año 2007 y 103 villas en el año 2008 correspondientes a la Etapa I, y la construcción de la Etapa II fue iniciada entre marzo y abril del 2008. El plazo que la Administración tiene establecido para la entrega física de las viviendas a los clientes, es de dos años aproximadamente, calculados a partir de la fecha de suscripción del Convenio de Reserva de Inmueble.

## 1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA Y ENTORNO ECONOMICO (Continuación)

**Entorno Económico:** Desde septiembre del año 2008, la economía ecuatoriana presenta ciertas condiciones desfavorables, que son causadas por el efecto de la crisis financiera internacional por la que atraviesan países con economías estables, actualmente en recesión. La mencionada crisis ha originado en Ecuador, disminución de los ingresos petroleros, reducción de las remesas de los migrantes, restricciones en el acceso a las líneas de crédito internacionales por la declaración de moratoria en el servicio de la deuda externa pública, aumento de los índices de precios al consumidor, disminución de las líneas de crédito para el sector productivo y deterioro en la calificación del riesgo país.

Para enfrentar el panorama existente, el Gobierno Ecuatoriano ha puesto en práctica algunas estrategias tendientes a mitigar una eventual situación adversa, entre las cuales pueden citarse: reajustes al Presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de Bonos del Estado y controles a las importaciones de diversos productos.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento de la economía ecuatoriana y principalmente sobre la posición financiera y resultados de operación de la Compañía; consecuentemente, la información resultante de los estados financieros debe ser analizada en relación a estos acontecimientos.

## 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.

Las NEC 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. 06.Q.IC1.004 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498 de diciembre 31 del 2008, que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a esta última disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como período de transición el año 2011.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros, se mencionan 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 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.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

**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 edificio es del 5% anual y 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. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2008, representa certificado de depósito a plazo emitido por el Banco Pichincha C.A. por US\$. 100,000 con tasa de interés del 4.75% anual, concedido a cuatro meses plazo con vencimiento en enero 22 del 2009. Además, representa póliza de acumulación emitida por el Banco Internacional S.A. por US\$. 15,592 con tasa de interés del 4.75% anual, concedido a cuatro meses plazo con vencimiento en enero 22 del 2009.

El mencionado certificado de depósito a plazo, garantiza póliza de seguros emitida por Confianza Compañía de Seguros.

## 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, un detalle es el siguiente:

4. **CUENTAS POR COBRAR (Continuación)**

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
	(Dólares)	
Compañías y partes relacionadas:		
Anticipos - Summa Proyectos C.A.	3,545,055	2,179,398
Luis Córdova	1,152	1,152
Alfredo Arellano	0	218
Sisbrocorp Cia. Ltda.	0	182
Anticipos a contratistas y proveedores	324,869	217,450
Deudores varios	158,941	69,424
Impuestos y otros	<u>3,248</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b><u>4,033,265</u></b>	<b><u>2,467,824</u></b>

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

Durante los años 2008 y 2007, un movimiento de la cuenta con Summa Proyectos C.A. es el siguiente:

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	2,179,398	1,040,735
Más: Anticipos entregados	3,300,733	2,786,439
Menos: Transferencia al costo de venta	( 1,935,076)	( 1,644,537)
Menos: Otros	<u>0</u>	<u>( 3,239)</u>
Saldos al final del año	<b><u>3,545,055</u></b>	<b><u>2,179,398</u></b>

**Deudores varios**: Corresponden principalmente a préstamos concedidos a M.G.C. & Asociados S.A. por US\$. 42,207 en el año 2008 y US\$. 51,811 en el año 2007, que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Adicionalmente representa anticipos entregados a la Administración de la Urbanización Plaza Madeira con el propósito de cubrir gastos generados por mantenimiento y guardiana por US\$. 52,893 en el año 2008 y US\$. 17,244 en el año 2007.

5. **INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
	(Dólares)	
Obras en curso	2,034,837	1,576,717
Terrenos	932,289	1,303,589
Materiales	<u>55,699</u>	<u>4,971</u>
<b>Total</b>	<b><u>3,022,825</u></b>	<b><u>2,885,277</u></b>

5. **INVENTARIOS (Continuación)**

**Obras en curso:** Durante los años 2008 y 2007, el movimiento de las obras en curso fue el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	1,576,717	1,173,339
Más: Costos incurridos anuales	2,734,468	1,538,876
Menos: Transferencia al costo de venta	( 2,244,101)	( 1,017,715)
Menos: Transferencia a gastos	( 0)	( 118,776)
Menos: Ajustes	( 34,732)	( 0)
Más: Otros	<u>2,485</u>	<u>993</u>
Saldos al final del año	<u>2,034,837</u>	<u>1,576,717</u>

**Terrenos:** Representa básicamente adquisición de dos lotes de terrenos por US\$. 737,652 al Sr. Walter Hanna Alvarado y Sra. Mercedes González Lascano de Hanna, mediante Escritura Pública de abril 4 del 2005, tienen un área total de 58.258 m<sup>2</sup> destinados a la Etapa I de la Urbanización, los cuales están ubicados en la Provincia del Guayas, en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, perteneciente a la jurisdicción cantonal de Daule. Estos terrenos fueron cancelados durante los años 2005 y 2006 con fondos provenientes de aportaciones de los accionistas.

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, tiene un área total de 52.516 m<sup>2</sup> destinados a la Etapa II de la Urbanización y está ubicado junto a los dos lotes de terrenos adquiridos en el año 2005. El terreno fue cancelado con recursos provenientes de préstamo concedido por el Banco Internacional S.A. y garantiza la obligación contratada con el referido banco, nota 8.

Durante los años 2008 y 2007, un movimiento de la cuenta terrenos es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	1,303,589	742,366
Más: Adquisición de terrenos	0	813,998
Menos: Transferencias al costo de venta	( 371,300)	( 252,775)
Saldos al final del año	<u>932,289</u>	<u>1,303,589</u>

6. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, un detalle es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Edificio	<u>277,739</u>	<u>0</u>
Pasan:	277,739	0

6. **ACTIVOS FIJOS, NETO** (Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Vienen:	277,739	0
Equipos de oficina	23,232	13,419
Muebles de oficina	<u>1,351</u>	<u>1,351</u>
Subtotal	302,322	14,770
Menos: Depreciación acumulada	( 13,709)	( 7,054)
Total	<u>288,613</u>	<u>7,716</u>

Durante los años 2008 y 2007, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	7,716	8,365
Más: Adquisiciones	287,552	3,237
Menos: Cargo anual de depreciación	( 6,655)	( 3,886)
Saldos al final del año	<u>288,613</u>	<u>7,716</u>

7. **CARGOS DIFERIDOS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, un detalle es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Gastos de administración	685,087	374,704
Gastos de ventas	362,880	379,712
Otros	<u>361</u>	<u>361</u>
Subtotal	1,048,328	754,777
Menos: Amortización acumulada	( 220,309)	( 154,170)
Total	<u>828,019</u>	<u>600,607</u>

Durante los años 2008 y 2007, el movimiento de los cargos diferidos fue el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	<u>600,607</u>	<u>413,952</u>
Pasan:	600,607	413,952

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Vienen:	600,607	413,952
Más: Adición - Gastos de administración y ventas	447,721	340,825
Menos: Cargo anual de amortización	( 220,309)	( 154,170)
Saldos al final del año	<u>828,019</u>	<u>600,607</u>

8. **OBLIGACION BANCARIA**

Representa saldo de préstamo hipotecario concedido en abril 19 del 2007 por el Banco Internacional S.A. por US\$. 800,000, 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 5.

9. **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, un detalle es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Anticipos de clientes	4,865,558	3,858,798
Proveedores	1,012,135	373,018
Impuestos (Incluye impuesto a la renta de la Compañía año 2008 por US\$. 179,647 y año 2007 por US\$. 243,067)	195,879	254,560
Garantías	9,843	5,505
Otras	<u>3,733</u>	<u>0</u>
Total	<u>6,087,148</u>	<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 los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta de la vivienda. Adicionalmente, registra canjes realizados con proveedores por la adquisición 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 los años 2008 y 2007, el movimiento de anticipos de clientes fue el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	<u>3,858,798</u>	<u>2,241,265</u>
Pasan:	3,858,798	2,241,265

9. **CUENTAS POR PAGAR (Continuación)**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Vienen:	3,858,798	2,241,265
Más: Registro de créditos de clientes, netos	7,388,494	6,064,299
Menos: Transferencia a ingresos por ventas de villas	<u>( 6,381,734)</u>	<u>( 4,446,766)</u>
Saldos al final del año	<u>4,865,558</u>	<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.

10. **GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2008, incluye básicamente la participación de trabajadores en las utilidades por US\$. 212,618.

11. **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Representan aportaciones de SISBROCORP CIA. LTDA. (Accionista de la Compañía) por US\$. 268,623 en el año 2008 y por US\$. 249,990 registrados durante el año 2005, que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Mediante Acta de Junta General de Accionistas de abril 1 del 2008, SISBROCORP CIA. LTDA. autorizó a la gerencia general de la Compañía, reclasificar préstamos por US\$. 249,990 a la cuenta aportes para futuro aumento de capital, registro que al 31 de diciembre del 2008 no fue contabilizado por la Compañía.

12. **CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y PAGOS DE DIVIDENDOS**

**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 Summa Proyectos C.A. por US\$. 549,590 registradas durante el año 2005 (incluyen US\$. 440,000 para adquisición de terreno de la Etapa I de la Urbanización Plaza Madeira) y por Alfredo Arellano Párraga por US\$. 300,000 registradas en octubre del año 2005 sobre los cuales se han devuelto US\$. 17,412 en el año 2007 y US\$. 8,533 en el año 2008. Mediante Acta de Junta General de Accionistas de diciembre 5 del 2005, fue aprobado el registro de estos importes como aportes para futuro aumento de capital.

**Pagos de dividendos:** Durante el año 2008, la Compañía pagó dividendos por US\$. 248,151 a Summa Proyectos C.A., US\$. 184,381 a Alfredo Arellano Párraga y US\$. 30,022 a SISBROCORP CIA. LTDA.

13. **VENTAS DE VILLAS**

Durante los años 2008 y 2007, un detalle de las ventas de villas es el siguiente:

13. **VENTAS DE VILLAS (Continuación)**

<b><u>MODELO DE VIVIENDA</u></b>	<b><u>2008</u></b>		<b><u>2007</u></b>	
	<b><u>CANTIDAD</u></b>	<b><u>IMPORTE</u></b> (Dólares)	<b><u>CANTIDAD</u></b>	<b><u>IMPORTE</u></b> (Dólares)
Olivo	35	2,205,642	26	1,776,078
Roble	20	1,501,812	8	593,083
Castaña	22	1,163,738	9	500,169
Magnolia	13	743,214	11	636,862
Ciprés	8	562,451	11	773,743
Ebano	2	89,483	2	91,796
Locales	2	77,265	0	0
Maple	1	38,129	2	75,035
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>6,381,734</b>	<b>69</b>	<b>4,446,766</b>

14. **COSTO DE VENTAS DE VILLAS**

Durante el año 2008, el costo de ventas de villas está constituido por las transferencias de obras en proceso por US\$. 2,244,101, (US\$. 1,017,715 en el año 2007), de terrenos por US\$. 371,300, (US\$. 252,775 en el año 2007), y por transferencia de cuentas por cobrar - Summa Proyectos C.A. por US\$. 1,935,076, (US\$. 1,644,537 en el año 2007) que comprenden el costo de la obra gris por US\$. 1,505,902, (US\$. 1,502,701 en el año 2007) y dirección técnica por US\$. 429,174, (US\$. 141,836 en el año 2007).

15. **DEPRECIACION Y AMORTIZACION**

Durante los años 2008 y 2007, los cargos anuales de amortización y depreciación fueron los siguientes:

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
	(Dólares)	
Amortización de cargos diferidos	220,309	154,170
Depreciación	6,655	3,886
<b>Total</b>	<b>226,964</b>	<b>158,056</b>

16. **OTROS INGRESOS**

Durante los años 2008 y 2007, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
	(Dólares)	
Donaciones	68,589	0
Resciliación de contratos	25,719	52,548
Otros	5,525	2,296
<b>Total</b>	<b>99,833</b>	<b>54,844</b>

16. **OTROS INGRESOS (Continuación)**

**Donaciones:** Representa donación realizada por Pacifictel S.A. para equipamiento de conmutación y transmisión de 480 líneas instaladas en el concentrador telefónico del proyecto urbanístico Plaza Madeira según contrato VPJ-CONT 029/2008 con capacidad para 928 líneas telefónicas. La cuenta por cobrar generada en esta transacción fue castigada contra la cuenta de gastos No. 7119500, la misma que fue considerada como gasto deducible para efectos del cálculo del impuesto a la renta del año 2008.

**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 por daños y perjuicios, el 50% de los importes entregados hasta la fecha de la anulación del convenio.

17. **IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES**

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 2008 y 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 impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2008 y 2007 fue determinado por la aplicación del sistema de "porcentaje de terminación", y es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	1,416,027	970,105
Menos: 15% Participación de trabajadores	( 212,618)	0
Más: Gastos no deducibles	<u>1,424</u>	<u>2.163</u>
<b>BASE IMPONIBLE</b>	<u>1,204,833</u>	<u>972.268</u>
Impuesto a la renta (Tarifa 25%)	<u>301,208</u>	<u>243.067</u>

El movimiento del impuesto a la renta pagado por los años terminados el 31 de diciembre del 2008 y 2007 es el siguiente:

**17. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES**  
(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(Dólares)	
Saldo por pagar al inicio del año	( 243,059)	0
Anticipo pagado	121,526	0
Impuesto a la renta pagado	243,059	0
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	35	8
Impuesto a la renta causado	<u>( 301,208)</u>	<u>( 243,067)</u>
Saldo por pagar al final del año	<u>( 179,647)</u>	<u>( 243,059)</u>

**18. TRANSACCIONES CON COMPAÑIA RELACIONADA**

Durante el año 2008, las principales transacciones realizadas con la compañía relacionada SUMMA PROYECTOS C.A., corresponden a desembolsos en concepto de anticipos por US\$. 3,300,733 (US\$. 2,786,439 en el año 2007), liquidación de obra gris por US\$. 1,935,076 (US\$. 1,644,537 en el año 2007), y por Dirección Técnica de obras por US\$. 429,174, (US\$. 141,836 en el año 2007).

**19. SITUACION LABORAL**

El Mandato Constituyente No. 8 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 330 de mayo 6 del 2008, eliminó y prohibió 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. Con base a este antecedente, en noviembre del 2008 la Compañía contrató directamente los servicios de los trabajadores tercerizados a través de M.G.C. & Asociados S.A..

**20. 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.

**21. RECLASIFICACIONES**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, ciertos saldos de los estados financieros adjuntos han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**22. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2008 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 7 del 2009) 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.