

157127

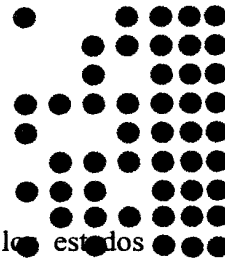
## INFORME DEL COMISARIO

A los señores Accionistas de

### PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.

10 de abril del 2008

1. Hemos auditado el balance general adjunto de la compañía Propiedades Coloniales Procolonial S.A. al 31 de diciembre del 2007, los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, 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 relevantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Propiedades Coloniales Procolonial S.A. al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, la evolución de cuentas patrimoniales y los cambios en los flujos de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Tal como se puede apreciar en los estados financieros adjuntos, la Compañía muestra un patrimonio de US\$/.1,305 al 31 de diciembre del 2007; según disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, al existir pérdidas que superen el 50% del capital mas las reservas Propiedades Coloniales Procolonial S.A., dicho organismo de control podría iniciar el proceso de disolución y liquidación de la Compañía en caso de no existir un incremento de capital social. La Adrainistración de la compañía estima incrementar el capital social durante el año 2008



5. Hemos dado cumplimiento, como parte integrante de nuestro examen de los estados financieros, a lo establecido en el artículo 321 de la Ley de Compañías y, de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:
- Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la compañía;
  - El examen de los estados financieros incluyó un estudio y evaluación de la estructura de control interno de la Compañía efectuado en el alcance previsto en las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador, aplicables a exámenes de estados financieros.
  - En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la Administración.

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas son la responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

6. Este informe de comisario es para uso exclusivo de la Administración de la Compañía y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes; por lo tanto, no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

*Bcg Business Consulting Group*


**BcgBusiness Consulting Group  
del Ecuador Cía. Ltda.**  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376

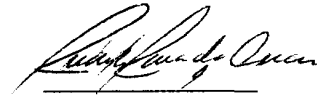


**M.B.A. Jefferson Galarza**  
**Socio División de Auditoría**  
Registro Nacional de Contadores  
No.25987 (apoderado)

**PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

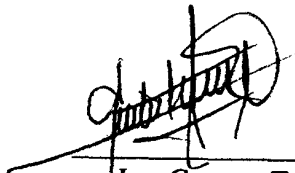
	Nota:	2007		Nota:	2007
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo		90.175	Cuentas por pagar		19.421
Cuentas por cobrar a partes vinculadas		101.787	Proveedores		1.963
Partes vinculadas	8	48.000	Partes vinculadas	8	17.458
Anticipo a proveedores	3	47.487	Obligaciones laborales	6	358
Impuestos anticipados	5	4.934	Obligaciones fiscales	6	3.478
Otras cuentas por cobrar		1.366	<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>23.257</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>191.962</u>	<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	7	230.927
 			<b>PATRIMONIO</b>		1.305
ACTIVOS FIJOS	4	63.527	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>255.489</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>255.489</u>			

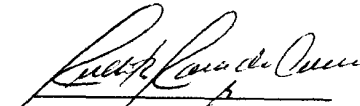
  
 Ing. Gustavo Terán  
 Gerente General

  
 C.B.A. Judith Jara  
 Contadora General

**PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**


	<u>2007</u>
Ingresos operacionales	-
Gastos operativos	<u>-8.695</u>
Utilidad (Pérdida) bruta	-8.695
Número de acciones ordinarias en circulación	<u>10.000</u>
Utilidad (Pérdida) Neta por acción	<u>-0,86950</u>

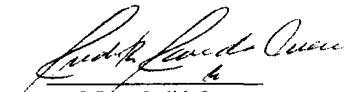
  
\_\_\_\_\_  
Ing. Gustavo Terán  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
C.B.A. Judith Jara  
Contador General

**PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.  
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007  
 (Expresado en dólares estadounidenses)**


	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Capital social inicial incluido en la escritura de constitución de la compañía inscrita en el Registro Mercantil el 12 de enero del 2007	9	10.000		10.000
Pérdida neta del ejercicio			-8.695	-8.695
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006</b>		<b>10.000</b>	<b>-8.695</b>	<b>1.305</b>

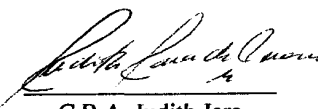
  
 Ing. Gustavo Terán  
 Gerente General

  
 C.B.A. Judith Jara  
 Contador General

**PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

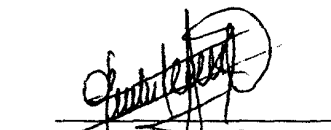
	<u>2007</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	
Efectivo provisto de clientes	-
Efectivo proveniente de proveedores	(27.491)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(4.135)
Efectivo pagado por obligaciones fiscales	(7.691)
Efectivo provisto de otras cuentas por cobrar	(1.366)
Efectivo proveniente de operaciones con partes vinculadas	(46.542)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<u>-87.225</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>	
Adiciones de activos fijos	-63.527
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<u>(63.527)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>	
Adiciones de pasivos a largo plazo	230.927
Capital social inicial	10.000
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<u>240.927</u>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<u>90.175</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<u><u>90.175</u></u>

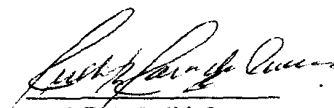
  
 Ing. Gustavo Terán  
 Gerente General

  
 C.B.A. Judith Jara  
 Contador General

**PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: COMPROBACION**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2007</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	
Utilidad/Pérdida neta del año	(8.695)
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>	
Depreciación de activos fijos	-
Amortización de cargos diferidos	-
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>	
Cuentas por cobrar	(101.787)
Cuentas por pagar a proveedores	19.421
Obligaciones laborales	358
Obligaciones fiscales	3.478
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<hr/> -87.225
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>	
Adiciones de activos fijos	-63.527
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<hr/> (63.527)
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>	
Adiciones de pasivos a largo plazo	230.927
Capital social inicial	10.000
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<hr/> 240.927
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	90.175
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<hr/> <hr/> <b>90.175</b>

  
Ing. Gustavo Terán  
Gerente General

  
C.B.A. Judith Jara  
Contador General

**PROPIEADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**Abreviaturas usadas:**

<b>USD/.</b>	-	Dólares estadounidenses
<b>Procolonial</b>	-	Propiedades Coloniales Procolonial S.A.
<b>Nukapital</b>	-	Nukapital S.A.



**PROCOLONIAL  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

**a) Constitución**

La compañía **Procolonial** fue constituida el 12 de enero del 2007 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil). Su objeto social incluye principalmente las siguientes actividades:

- Fomentar y desarrollar el turismo nacional e internacional mediante la instalación y administración de hoteles, restaurantes, clubes, cafeterías, centros comerciales, ciudadelas vacacionales, salas de juego recreativos y similares.
- La representación y/o franquicia de empresas comerciales, hoteleras, de construcción, industriales, automotrices, químicas, farmacéuticas, establecimientos de comida y de computación.

**b) Desarrollo del proyecto "Hotel Monasterio"**

La compañía ha iniciado el desarrollo del proyecto "Hotel Monasterio". Este proyecto hotelero contempla construcciones, instalaciones y adecuaciones de un inmueble arrendado en el centro histórico de la ciudad de Quito (Ver condiciones del contrato de arrendamiento en el literal c) de la Nota 1).

**c) Contrato de alquiler de bienes inmuebles**

Con fecha 8 de febrero del 2007, Procolonial firmó un contrato de alquiler de un bien inmueble ubicado en el Centro Histórico de la ciudad de Quito. Este inmueble es de propiedad del Consejo Governativo de los bienes de la Compañía de Jesús quien alquila el inmueble bajo las siguientes condiciones incluidas en el contrato y sus modificaciones:

- 1) **Duración:** 50 años contados desde la fecha efectiva de entrega del inmueble
- 2) **Utilización del Inmueble:**

La arrendataria podrá utilizar el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento únicamente para el desarrollo de un proyecto hotelero que incluya la construcción y manejo de un hotel boutique de primera categoría, sin casino ni sala de juego, mediante una inversión en el inmueble y adecuación hotelera de al menos US/3,000,000. Adicionalmente, **Procolonial** se compromete a invertir en el Centro Cultural Jesuita la suma de US/.725,000 en obras.

3) **Canon de arrendamiento:** El canon de arrendamientos será:

- 1) US/1,500 mensuales hasta la fecha de inicio de la construcción
- 2) US/3,600 mensuales durante los 2 primeros años,
- 3) US/6,050 durante el tercer, cuarto y quinto año
- 4) US/8,540 durante el sexto al décimo año
- 5) US/10,980 durante el décimo primer año al vigésimo quinto año con un incremento anual del 3%
- 6) El vigésimo sexto año el canon se calculará de conformidad con la inflación acumulada real de los últimos 25 años. Esta inflación será aplicada al canon de arrendamiento inicial
- 7) Del vigésimo séptimo año en adelante el canon se aplicará con base en el canon vigente para el vigésimo sexto año mas la inflación del año.

d) **Precios de transferencia**

La legislación tributaria ecuatoriana regula los precios de transferencia de bienes y servicios efectuados entre partes vinculadas o entre partes donde se presuma vinculación; estas disposiciones legales (vigentes desde el año 2005) permiten que la Administración Tributaria pueda regular la base imponible sujeta al cálculo del impuesto a la renta si los precios de transferencia de los bienes y servicios no cumplen el principio de plena competencia. El principio de plena competencia establece que los precios de bienes y servicios fijados entre partes vinculadas deben ser similares a los precios de bienes y servicios fijados entre partes no vinculadas. A la fecha de emisión del presente informe: i) la Administración Tributaria no ha emitido el reglamento de aplicación de la "Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador" en donde se aclare el contenido de las disposiciones relacionadas con precios de transferencia, ii) la Administración de la compañía no ha definido una política de fijación de precios para la compra de bienes y servicios a partes vinculadas, y, iii) la Administración de la compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros futuros derivado de la aplicación de esta reforma tributaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES**

a) **Preparación de los estados financieros –**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

### **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)**

Mediante resolución No.06.Q.ICI-004 emitida el 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías decidió que todas las compañías sujetas a su control deberán adoptar las "Normas Internacionales de Información Financiera" a partir de enero del 2009.

Dichas normas requieren que las empresas preparen estados financieros aplicando los conceptos incluidos en las "Normas Internacionales de Información Financiera" con corte al 1 de enero del 2008 (fecha de transición). Estos estados financieros no son publicables y se los prepara, entre otros motivos, con propósitos de comparabilidad.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, **Procolonial** no ha estimado las diferencias que podrían existir entre los estados financieros emitidos el 31 de diciembre del 2007 de conformidad con las "Normas Ecuatorianas de Contabilidad" y los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2008 de conformidad con las "Normas Internacionales de Información Financiera".

#### **b) Activo Fijo**

Los activos fijos se muestran al costo histórico, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

#### **c) Participación de los trabajadores en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en las sumas por pagar exigibles.

**d) Impuesto a la renta –**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a la base imponible de este impuesto (rentas gravadas menos gastos deducibles) y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% calculada sobre la base imponible del año. La tasa del impuesto a la renta se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. La Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta del año 2007 aplicando la tasa del 25% a la base imponible de dichos años.

**e) Reserva legal –**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**f) Utilidad por acción -**

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

**NOTA 3 – ANTICIPOS A PROVEEDORES**

Composición:	<u>2007</u>
César Banda	25,000
Mario Morán	12,600
César Donoso	5,000
Jimena Carrión	3,500
Otros anticipos	<u>1,387</u>
Total	47,487

Estos anticipos corresponden principalmente a pagos efectuados a proveedores para las construcciones, instalaciones y adecuaciones del Hotel "Monasterio" (Ver literal b) de la Nota 1)

## NOTA 4 – ACTIVOS FIJOS

Composición al 31 de diciembre del 2007:

	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas / Retiros	Saldo final	Tasa de depreciación
Equipo de cómputo	-----	883	-----	883	33%
Proyectos en proceso (1)	-----	62,644	-----	62,644	
	-----	63,527	-----	63,527	
Depreciación Acumulada	-----	-----	-----	-----	
TOTAL	-----	63,527	-----	63,527	

(1) Corresponde a costos de instalación y adecuación de hotel "Monasterio" que espera liquidarse en el 2009 o 2010.

Estos anticipos corresponden principalmente a pagos efectuados a proveedores para las instalaciones y adecuaciones del proyecto hotelero en curso.

## NOTA 5 - IMPUESTOS

### Situación fiscal -

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, el año 2007 podría estar sujeta a una posible fiscalización.

### Impuestos anticipados

Composición:	<u>2007</u>
<u>Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA)</u>	4,934

### Impuesto a la renta causado

Composición:	<u>2007</u>
Pérdida	(8,695)
(-) Participación laboral	-----
(+) Gastos no deducibles	-----
(-) Ingresos exentos	-----
Base imponible del impuesto a la renta	<u>(8,695)</u>

## NOTA 6 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre del año 2007

	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Provisión incobrables	-----	-----	-----	-----
Beneficios sociales (1)	-----	4,493	4,135	358
Obligaciones fiscales (2)	-----	6,235	2,757	3,478

- (1) Incluye provisiones para el pago de sueldos y salarios, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, aportes patronales y personales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), fondo de reserva, entre otros.
- (2) Incluye provisiones para el pago del impuesto al valor agregado (IVA) por pagar, retenciones en la fuente efectuadas al personal y a los proveedores de bienes y servicios, y, retenciones del impuesto al valor agregado (IVA).

## NOTA 7.- PASIVOS A LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2007</u>
BKF Beker Finance SA (1)	225,000
Intereses por pagar	<u>5,927</u>
Total	230,927

(1) Corresponde a una línea de crédito por US/3,000,000, que serán entregados a Procolonial en varios desembolsos hasta el año 2010 previo la entrega de garantías aceptables por la institución financiera mencionada anteriormente. Este crédito vence el 5 de abril del 2012 y está sujeta a una tasa de interés del 8,50% anual.

## NOTA 8 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2007 con partes vinculadas. Se incluye bajo la denominación de partes vinculadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía. También se incluye bajo la denominación de partes vinculadas a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

	<u>2007</u>
Honorarios profesionales: Gustavo Terán (1)	16,000

(1) Corresponde a honorarios profesionales devengados a favor del gerente general de la compañía

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son equiparables a los de otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

**Composición de los saldos:**

**2007**

**Cuentas por cobrar**

**Nukapital (2)**

42,565

**Promohoteles**

5,435

48,000

**Cuentas por pagar**

**Gustavo Terán**

16,000

**Manuel Hernández**

1,300

**Otros menores**

158

17,458

(2) Corresponde a un préstamo sin plazo definido de cobro ni intereses a devengar

**NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2007 comprende 10,000 acciones ordinarias de valor nominal de US/1.00 dólar estadounidense cada una.

**NOTA 10 - EVENTOS SUBSECUENTÉS**

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de abril del 2008) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no hayan sido revelados adecuadamente en las presentes notas.