

15733

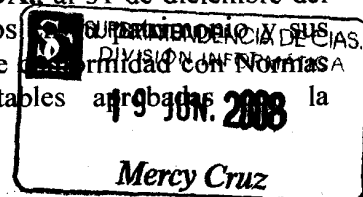
**SEACONYT SERVICIOS EN AUDITORIA ADMINISTRACIÓN
CONTABILIDAD Y TRIBUTACION**

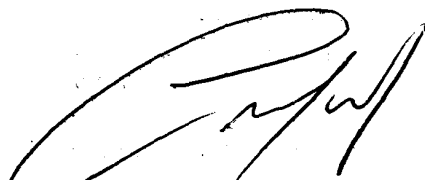
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de:

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, efectuamos nuestras auditorías 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 una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Fuimos contratados con posterioridad al 31 de diciembre del 2007 como auditores de la Compañía, por lo cual no nos fue posible satisfacernos del avance de las obras en proceso.
4. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes que pudiesen originarse por lo indicado en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC y prácticas contables aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.




DR. JUAN CARLOS PAREDES
SC-RNAE No. 562

Mayo 9 del 2008
Quito - Ecuador

Dirección: Salinas N17-245 y Santiago. Edificio Federación Nacional de Choferes. Oficina 201. Telefax 2525-525. Celular (09) 8738-481

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

	<u>NOTAS</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>ACTIVOS</u>			(US\$.)
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo		427,597	268,037
Inversiones	2	1,370	632,232
Cuentas por cobrar	3	245,727	527,550
Inventario	4	5,008,348	4,783,714
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>5,683,042</u>	<u>6,211,533</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, maquinaria y equipos, neto	5	47,044	37,136
TOTAL ACTIVOS		<u>5,730,086</u>	<u>6,248,669</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6	243,557	70,584
Anticipos de clientes	7	2,795,044	3,634,001
Gastos acumulados por pagar	8	55,155	50,117
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>3,093,756</u>	<u>3,754,702</u>
Prestamos por pagar socios	9	2,389,805	2,292,908
Garantias		600	600
TOTAL PASIVOS		<u>5,484,161</u>	<u>6,048,210</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:</u>			
Capital social	10	15,000	830
Reserva legal	11	3,146	830
Reserva facultativa	12	1,665	1,665
Reserva para contingentes	13	530	530
Reserva de capital	14	30,198	44,368
Resultados acumulados		195,386	152,236
TOTAL PATRIMONIO		<u>245,925</u>	<u>200,459</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>5,730,086</u>	<u>6,248,669</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

	<u>NOTAS</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
		(US\$.)	
Ventas netas		3,260,878	1,889,399
Ingresos financieros		35,175	2,922
Otros ingresos		<u>4,900</u>	<u>100</u>
TOTAL		<u>3,300,953</u>	<u>1,892,421</u>
COSTOS Y GASTOS:			
Costo de ventas		2,941,412	1,533,967
Gastos de administración		286,875	295,052
Gastos de ventas		<u>-</u>	<u>800</u>
TOTAL		<u>3,228,287</u>	<u>1,829,819</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>72,666</u>	<u>62,602</u>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1 y 8	(<u>10,900</u>)	(<u>9,390</u>)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		61,766	53,212
IMPUESTO A LA RENTA	1 y 6	(<u>16,300</u>)	(<u>13,303</u>)
UTILIDAD NETA		45,466	39,909
APROPIACION RESERVA LEGAL		(<u>2,316</u>)	-
UTILIDAD A DISPOSICION DE SOCIOS		<u>43,150</u>	<u>39,909</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva Contingentes	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
				(US\$.)			
				2006			
Saldos al 1 de enero del 2006	830	830	1,665	530	44,368	112,327	160,550
Utilidad neta	-	-	-	-	-	39,909	39,909
Saldos al 31 de diciembre 2006	830	830	1,665	530	44,368	152,236	200,459
				2007			
Saldos al 1 de enero del 2007	830	830	1,665	530	44,368	152,236	200,459
Apropiación de reserva legal	-	2,316	-	-	-	(2,316)	-
Incremento de capital	14,170	-	-	-	(14,170)	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	45,466	45,466
Saldos al 31 de diciembre 2007	15,000	3,146	1,665	530	30,198	195,386	245,925

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	3,542,701	1,587,666
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4,127,933)	(1,079,469)
Intereses ganados	35,175	2,922
Otros ingresos	4,900	100
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	(545,157)	511,219
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Inversiones temporales	630,862	(630,000)
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo	(33,849)	(13,312)
Bajas de propiedad, planta y equipo	10,807	-
Efectivo provisto (utilizado) en las actividades de inversión	607,820	(643,312)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos recibidos de socios	96,897	(241,826)
Incremento de capital social	14,170	-
Disminución de reserva de capital	(14,170)	-
Efectivo provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento	96,897	(241,826)
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	159,560	(373,919)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	268,037	641,956
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	427,597	268,037
Ver notas a los estados financieros		

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
UTILIDAD NETA	43,150	39,909
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Apropiación de reserva legal	2,316	-
Depreciaciones y amortizaciones	13,134	8,290
Baja depreciación propiedad, maquinaria y equipos	-	(908)
Subtotal	<u>15,450</u>	<u>7,382</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	281,823	(301,733)
Inventarios	(224,634)	(528,441)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(665,984)	1,275,672
Gastos acumulados por pagar	5,038	18,430
Subtotal	<u>(603,757)</u>	<u>463,928</u>
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(545,157)</u>	<u>511,219</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.- Fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública del 23 de febrero de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de marzo del mismo año. Posteriormente el 30 de marzo de 1990 aumenta su capital mediante escritura pública y se inscribe en el Registro Mercantil el 21 de junio de 1990. El 5 de agosto de 1999 se efectúa una donación y cesión de participaciones mediante escritura pública. Finalmente realizó aumento de capital y reforma de estatutos mediante escritura pública celebrada el 9 de agosto del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de noviembre del mismo año. Las actividades principales de la compañía son: compra-venta, administración y arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles rurales y urbanos; promoción, planificación, supervigilancia, fiscalización y participación directa en la construcción de casas, urbanizaciones, complejos habitacionales, edificios, parques industriales, quintas vacacionales, huertos familiares y otras obras afines.

Base de Presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

La Superintendencia de Compañías conforme a Resolución No. 06.Q.ICI-004 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 del 2006, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y dispone que estas normas, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, así también deroga las NEC, a partir del 1 de enero del 2009.

Inversiones.- La Compañía registra sus inversiones a valor nominal de los depósitos, más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

Provisión para cuentas incobrables.- De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la Compañía mantiene en sus libros una provisión para incobrables, la misma que servirá para cubrir posibles pérdidas, que pueden llegar a producirse en la recuperación de su cartera. En el presente año la Compañía no provisionó sus cuentas por cobrar.

Inventarios.- El costo de los inventarios en proceso está registrado al costo de adquisición, el cual no excede el valor de mercado. Se incluyen las inversiones iniciales en terrenos.

Propiedad, planta y equipos.- Están registrados al costo histórico, que incluye la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 al 31 de marzo del 2000, las adiciones a partir del 1 de abril del 2000 se registran al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

1. **POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Maquinaria y equipos	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Equipos de computación	33%
Software de computación	33%

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando los proyectos son concluidos. También los ingresos se originan de acuerdo al avance de las obras conforme lo señala la NEC No. 15.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo de caja y bancos.

Participación de trabajadores.- En cumplimiento con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía reconoce en los resultados del período el 15% de participación de trabajadores en las utilidades.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establecen que las sociedades pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta, y para aquellas compañías que reinviertan la utilidad aplicarán la tasa del 15% de impuesto a la renta (aplicable a las utilidades a reinvertir).

2. INVERSIONES TEMPORALES

El saldo registrado por la Compañía en la cuenta inversiones temporales al 31 de diciembre del 2007, corresponde a una póliza de acumulación (No. 262421) a 159 días plazo, con un interés del 3,50% anual en el Banco del Pichincha, emitida el 22 de agosto del 2007 y que venció el 28 de enero del 2008.

Al 31 de diciembre del 2006 la Compañía registra inversiones a treinta días plazo a un interés del 3,50% en el banco del Pacifico.

3. CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
Clientes	44,727	306,182
Menos provisión para cuentas incobrables (nota 1)	4,735	4,735
	<u>39,992</u>	<u>301,447</u>
Anticipos a empleados	9,794	15,438
Anticipos a proveedores	48,848	205,899
Garantías	136,798	-
Impuestos por cobrar	8,730	4,766
Otras	1,565	-
Total	<u>245,727</u>	<u>527,550</u>

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo de la cuenta garantías corresponde a valores solicitados por el Ilustre Municipio de Quito por concepto de garantías para la ejecución de proyectos de construcción de casas, urbanizaciones, complejos habitacionales, edificios, estos contratos se firmaron con el Banco del Pichincha y los saldos son devueltos por el banco cuando los proyectos son concluidos cumpliendo en su totalidad con la normatividad establecida por el municipio.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006 es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
Saldo al inicio del año	4,735	4,735
Provisión cargada al gasto	-	-
Saldo al final del año	<u>4,735</u>	<u>4,735</u>

El saldo de provisión cuentas incobrables, corresponden a créditos otorgados en años anteriores; la recuperación de la facturación es inmediata, razón por la cual la Compañía no ha incrementado la provisión para los años 2007 y 2006.

4. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
Materia prima	11,045	11,045
Productos en proceso	4,997,303	4,772,669
Total	<u>5,008,348</u>	<u>4,783,714</u>

El saldo de la cuenta inventarios en proceso al 31 de diciembre del 2007 y 2006, corresponde a los proyectos, que al cierre de los ejercicios antes mencionados no han sido terminados ni comercializados. Esta cuenta se liquida, al momento en que se estos proyectos son terminados y vendidos.

5. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

	Movimientos.....			
	Saldos Al 01/ene/06	Adiciones	Bajas	Saldos al 31/dic/06
Maquinaria y equipos	37,678	8,748	-	46,426
Muebles y equipos de oficina	25,573	235	-	25,808
Equipos de computación	33,,512	969	-	34,481
Software de computación	<u>2,514</u>	<u>3,360</u>	<u>-</u>	<u>5,874</u>
Subtotal	99,277	13,312	-	112,589
Depreciación acumulada	(68,071)	(8,290)	908	(75,453)
Total	<u>31,206</u>	<u>5,022</u>	<u>908</u>	<u>37,136</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 8,290 en el año 2006.

5. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO (continuación)

	Movimientos.....			
	Saldos			Saldos
	Al			al
	01/ene/07	Adiciones	Bajas	31/dic/07
Maquinaria y equipos	46,426	19,936	(10,312)	56,050
Muebles y equipos de oficina	25,808	125	-	25,933
Equipos de computación	34,481	5,948	(495)	39,934
Software de computación	5,874	7,840	-	13,714
Subtotal	112,589	33,849	(10,807)	135,631
Depreciación acumulada	(75,453)	(13,134)	-	(88,587)
Total	<u>37,136</u>	<u>20,715</u>	<u>(10,807)</u>	<u>47,044</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 13,134 en el año 2007.

6. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2007 y 2006, se resume como sigue:

	2007	2006
		(US\$.)
Proveedores varios	211,507	48,949
Impuesto por pagar	11,090	7,629
Empleados	1,003	703
Impuesto a la renta (nota 15)	16,300	13,303
Otras	3,657	-
Total	<u>243,557</u>	<u>70,584</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo de la cuenta proveedores corresponde principalmente a valores por pagar a varios proveedores, originados por la compra de materiales de construcción, tienen un vencimiento entre 30 y 45 días plazo y no devenga intereses.

7. ANTICIPOS DE CLIENTES

El saldo de la cuenta anticipos de clientes, al 31 de diciembre del 2007 y 2006 corresponden a los anticipos pagados por los propietarios de casas y departamentos, los mismos que serán liquidados en el momento que la Compañía les entregue sus respectivos inmuebles.

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2007 y 2006, se resume como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
Beneficios sociales	39,771	37,458
IESS por pagar	3,392	2,177
Costos de presupuestos proyectos terminados	1,092	1,092
Participación de trabajadores en las utilidades (nota 15)	10,900	9,390
Total	<u>55,155</u>	<u>50,117</u>

9. PRESTAMOS POR PAGAR A SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo de cuentas por pagar a socios constituye fondos provistos para el financiamiento de las operaciones de la Compañía, no devenga una tasa de interés y no tiene fecha específica de vencimiento.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2007, el Capital Social de la Compañía está representado por 15,000 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un valor nominal de US\$. 1.00 cada una.

11. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas transfieran de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio un porcentaje no menor de un 5%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

12. RESERVA FACULTATIVA

Esta reserva está a libre disposición de los socios.

13. RESERVA PARA CONTIGENTES

Esta reserva es creada por disposición de la Junta General de Socios en años anteriores con el fin de mantener el adecuado apalancamiento del patrimonio de la Compañía.

14. RESERVA DE CAPITAL

El saldo de la cuenta reserva de capital proviene de la transferencia de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria de años anteriores de las cuentas del patrimonio de los socios y de los activos y pasivos no monetarios. De acuerdo a las normas societarias vigentes, el saldo de la cuenta reserva de capital no esta sujeto a distribución a los socios, pero puede ser objeto de capitalización o de absorción de pérdidas, previa decisión de la Junta General de Socios.

15. IMPUESTO A LA RENTA

El gasto de impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006, fue determinado como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	72,666	62,602
Participación de los trabajadores en las utilidades	(10,900)	(9,390)
Utilidad después de participación trabajadores	61,766	53,212
Mas gastos no deducibles del ejercicio	3,431	-
Utilidad gravable	65,197	53,212
Impuesto a la renta	<u>16,300</u>	<u>13,303</u>

El movimiento de la cuenta por pagar del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
Saldos al inicio del año	8,537	5,030
Provisión cargada al gasto	<u>16,300</u>	<u>13,303</u>
	24,837	18,333
Menos:		
Pago de impuesto a la renta	8,537	5,030
Anticipos de impuesto a la renta	6,459	4,574
Impuestos retenidos por terceros	<u>2,271</u>	<u>192</u>
	<u>17,267</u>	<u>9,796</u>
Saldo al final del año	<u>7,570</u>	<u>8,537</u>

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de este informe (mayo 9 del 2008) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.