

MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2007

49611

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de pérdidas y ganancias

Estados de evolución del patrimonio

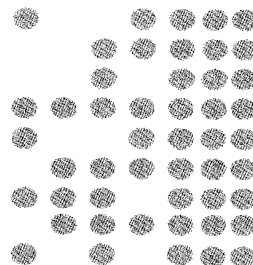
Estados de flujo de fondos

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$. Dólares estadounidenses

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad



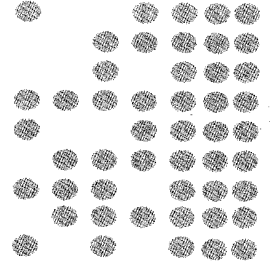
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

20 de noviembre del 2008

A los Señores Accionistas de:

MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A.

1. Hemos auditado los estados de situación financieras adjuntos de MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujo de fondos 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 estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, nuestras auditorías se realizaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. 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, basándose en 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. No fue posible determinar la razonabilidad de los saldos iniciales al 1 de enero del 2006, cuyos saldos no han sido auditados. Estos saldos iniciales incluyen: a) US/.260,706 de caja y bancos. b) US/.90,169 de cuentas por cobrar a clientes y c) gran parte de los US/.539,028 de anticipos de clientes. Estos valores fueron compensados entre sí durante el año 2007 previa la emisión de los estados financieros adjuntos.
4. Al 31 de diciembre del 2007 la compañía muestra un crédito fiscal de IVA por el valor de US/.27.926 que debió registrarse como mayor valor de los costos de los proyectos construidos por la empresa o contra el costo de ventas si dichos proyectos ya fueron vendidos.



5. De conformidad con principios contables generalmente aceptados, los anticipos recibidos de clientes y los costos de los proyectos inmobiliarios debieron ser liquidados en la fecha de entrega de los inmuebles construidos a favor de los clientes de la empresa. Al cierre del año 2007, estos rubros se encuentran pendientes de liquidación debido a que no concluyó la entrega de escrituras inscritas en el registro de la propiedad a favor de sus clientes.
6. Tal como se indica en la Nota 1, los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A. continuará como negocio en marcha. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente informe existen dudas razonables sobre la continuidad de sus operaciones. Los estados financieros adjuntos no han sido preparados con base en principios contables generalmente aceptados aplicables cuando existen dudas razonables sobre la continuidad de sus operaciones (principio contable de empresa en marcha).
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados de los asuntos mencionados en el párrafo 3, y por los asuntos mencionados en los párrafos 4, 5 y 6 los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006 los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.

Bcg Business Consulting group

**BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cia. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376**



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

MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A.
BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	2007	2006	PASIVO Y PATRIMONIO	2007	2006
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja	2,381	273,334	Anticipo de Clientes	457,712	539,028
Clientes	109,546	90,169	Préstamos Accionistas	16,952	5,000
Impuestos retenidos	27,926	27,215	Otras cuentas por pagar	6,731	
Obras en proceso	441,531	266,850	Beneficios Sociales	5,389	28,474
			Impuestos por pagar	29,989	29,989
Total activo corriente	581,384	657,568	Total Pasivo Corriente	516,773	602,491
PROPIEDADES Y EQUIPOS	3,152	7,037	PATRIMONIO (ver estado adjunto)	67,763	62,114
Total del Activo	584,536	664,605	Total Pasivo y Patrimonio	584,536	664,605

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ventas	195,100	163,557
Costo de ventas	<u>(163,884)</u>	<u>(126,528)</u>
Utilidad Bruta	31,216	37,029
Gastos Operativos De Administración	(25,567)	(58,804)
Utilidad (Pérdida) en Operación	<u>5,649</u>	<u>(21,775)</u>
Utilidad (pérdida) del Ejercicio	<u>5,649</u>	<u>(21,775)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A.
ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u> <u>social</u>	<u>Aportes</u> <u>Futura</u> <u>Capitalizacion</u>	<u>Reserva</u> <u>legal y</u> <u>facultativa</u>	<u>Reserva de</u> <u>Capital</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2006	20,000	1,393	101	805,475	(743,080)	83,889
Pérdida del Ejercicio					(21,775)	(21,775)
						-
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u>20,000</u>	<u>1,393</u>	<u>101</u>	<u>805,475</u>	<u>(764,855)</u>	<u>62,114</u>
Utilidad del ejercicio					5,649	5,649
Compensación pérdidas acumuladas				(765,763)	765,763	
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>20,000</u>	<u>1,393</u>	<u>101</u>	<u>39,712</u>	<u>6,557</u>	<u>67,763</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2006</u>	<u>2004</u>
Utilidad / (Pérdida) del año	5,649	(21,775)
Depreciacion del año	3,619	3,618
+/- Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(19,377)	-
Inventarios		118,429
Obras en proceso	(174,681)	
Gastos Anticipados	(711)	(710)
Anticipo de clientes	(62,633)	(86,525)
Beneficios Sociales	(23,084)	(409)
Impuestos por pagar	<u>(1)</u>	<u>(22)</u>
Fondos netos provistos por actividades de operación	(271,219)	12,606
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
(Incremento) disminución de Propiedades y equipo	266	
	<u> </u>	<u> </u>
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	266	-
Aumento (Disminución) neto de fondos	(270,953)	12,606
Efectivo al principio de año	<u>273,334</u>	<u>260,728</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>2,381</u></u>	<u><u>273,334</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.

MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2007

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía inicia su vida jurídica el 27 de abril de 1996, cuando se legaliza mediante escritura de constitución a través de la Notaria Quinta del cantón Quito, y queda inscrita en el Registro mercantil con el nombre de MYKNOWNATTIC CONSTRUCTORA Sociedad Anónima. El plazo de duración es de 25 años, su domicilio principal es la ciudad de Quito, pudiendo establecer sucursales o agencias.

El objeto social es la compra y venta de bienes inmuebles, construcción de departamentos casas y locales comerciales en condominios y podrá realizar importación, exportación y representación de materiales y equipos afines.

Al constituirse la Compañía se conformó con la aportación de un capital de S/.5.000.000, divididos en 500 acciones suscritas de S/.10.000 cada una, con posterioridad a la constitución se ha realizado un único aumento de capital social y reforma de estatutos, este incremento fue de \$.19.800 dólares americanos, para llegar a un total de \$.20.000 dólares, operación que fue registrada en el Registro Mercantil con la Resolución Número 4621 del Tomo 132 el 14 de noviembre del 2001.

La Compañía durante su existencia jurídica básicamente ha desarrollado y construido el Conjunto habitacional Nuevo Amanecer de aproximadamente 300 unidades habitacionales, conformada en dos etapas, la primera que ha sido vendida y entregada a todos sus copropietarios en años anteriores, y una segunda etapa que también se ha concluido en un 95%. El Conjunto Colibrí II, conformado por 106 casas que están entregadas a los copropietarios en un 100%, y una segunda etapa de 168 departamentos, cuya construcción se inicio en octubre del 2007. El Conjunto Siglo XXI, de 200 unidades de vivienda, y que en periodo 2007 ha seguido avanzando con las obras pendientes en las torres Tierra, Júpiter y Saturno, así como varias de las obras comunales como adoquinados y accesos peatonales a las torres. La entrega de escrituras de transferencia de Dominio de este Conjunto se estima realizarlas hasta Diciembre del año 2008 ya que los trámites de aprobación se encuentran tramitándose en el Municipio de Quito.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Preparación de los estados financieros

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

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas 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 inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Ingresos percibidos y gastos operacionales

Ingresos:

Los ingresos corresponden a la venta de inmuebles. Los ingresos se reconocen cuando se ha terminado el traspaso legal de los activos construidos mediante la escritura inscrita en el registro de propiedad

Costos:

Los costos corresponden exclusivamente a los de las obras en proceso que han sido terminadas y que han sido reconocidas como ingresos.

Gastos:

Los gastos corresponden a los que han sido devengados.

c. Obras en Proceso

Se encuentra conformado por obras en proceso de proyectos que se llevan a cabo, los que se registran al costo histórico. El saldo no excede a su valor de realización. Ver detalle en nota 5

d. Pagos anticipados

Se encuentra conformado, por crédito tributario de impuesto al valor agregado, y por retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES
(continuación)**

e. Propiedades y equipos

Se muestran a su costo histórico menos depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos fijos 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 línea recta. La depreciación de las propiedades y equipos se realizará desde el año en que la compañía inicie operaciones.

Los porcentajes de depreciación utilizados se encuentran en base a las disposiciones legales vigentes. Ver detalle en nota 7

f. 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.

Por encontrarse en proceso de cierre de estados financieros del año 2007 la compañía no ha efectuado el pago de participación trabajadores.

g. Provisión para 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.

Para el año 2007 la compañía generó utilidades, pero no ha cancelado el impuesto a la renta que genera, en base a una tasa del 25% de impuesto a la renta, por encontrarse en proceso de cierre de los estados financieros.

h. 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.

Para el año 2007 la compañía generó utilidades, sin embargo hasta la fecha no ha apropiado la reserva legal en base a disposiciones legales vigentes.

i. Reserva de capital –

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

j. 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 – CAJA

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprenden:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Caja	2,381	273,334
Total	<u>2,381</u>	<u>273,334</u>

Por problemas administrativos, la compañía no dispuso de una cuenta corriente propia durante el año 2007. Se ha venido usando la cuenta corriente de su Gerente General

NOTA 4 – CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprenden:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nuevo Amancer (1)	28,314	219,425
ANA INTRIAGO Y YURI SOTO	3,000	
ARTURO MENA Y SANDRA FLORES	1,900	
MIGUEL RODRIGUEZ	12,122	
PATRICIA ALTAMIRANO	500	
WILSON VALENCIA Y GLADYS OÑATE	4,254	
CRISTINA FERNANDEZ	659	
ADRIAN ROMO Y MARIA CASTILLO	<u>5,879</u>	
Colibri (1)	81,232	(129,256)
OLMEDO QUEZADA	10,000	
CRISTIAN FREIRE Y PATRICIA ARAGON	12,000	
JAVIER GOMEZ JURADO Y MARIA PUENTI	15,364	
CARLOS VASQUEZ Y ANA AYALA	11,644	
JULIO PINTO Y MARIA ALEMAN	32,224	
Total	<u>109,546</u>	<u>90,169</u>

(1) Corresponde a clientes de viviendas entregadas y con la escritura de transferencia de dominio, sin embargo no todas las obras tienen la correspondiente escritura inscrita en el registro de la propiedad.

NOTA 5 – OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprenden:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Colibri	113,226	
Siglo XXI	277,905	
Nuevo Amanecer	50,400	266,850
Total Obras en proceso varios	<u>441,531</u>	<u>266,850</u>

NOTA 6 – GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprenden:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Iva Crédito Tributario	23,360	22,650
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	4,565	4,565
Total	<u>27,925</u>	<u>27,215</u>

Por la antigüedad de los rubros deben ser reconocidos como gasto.

NOTA 7 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	Tasa anual de depreciación %
Depreciables			
Muebles y Enseres	14,519	14,519	10%
Equipo de oficina	17,089	17,089	10%
Bloquera		4,567	10%
	<u>31,608</u>	<u>36,175</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(28,456)	(29,138)	
Total al 31 de diciembre del 2007	<u>3,152</u>	<u>7,037</u>	

El movimiento del rubro en el año es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldos netos al inicios del año	7,037	10,655
Adiciones y retiros (netos)	(266)	-
Depreciación del año	<u>(3,619)</u>	<u>(3,618)</u>
Saldos netos a finales del año	<u><u>3,152</u></u>	<u><u>7,037</u></u>

NOTA 8 – ANTICIPOS CLIENTES

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nuevo Amanecer	21,506	24,237
Siglo XXI	436,205	56,975
Saldo final al 31 de diciembre 2007	<u><u>457,711</u></u>	<u><u>539,029</u></u>

Corresponden a Anticipos que en gran porcentaje corresponde al conjunto Siglo XXI, que se encuentran en proceso de legalización y de departamentos que se encuentran en proceso de venta del conjunto Nuevo Amanecer, cuyos valores se han cobrado y que por diversos problemas no se han liquidado (estos valores se han estado regulando hasta la fecha de emisión del presente informe).

Muchos de estos anticipos corresponden a clientes que se encuentran habitando en las casas y departamentos, la administración de la compañía se encuentra trabajando en la liquidación de estos anticipos.

NOTA 9 – BENEFICIOS SOCIALES

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 se encuentra conformado por:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fondo de Reserva		4,171
Aportes less	5,390	24,303
Saldo final al 31 de diciembre 2007	<u><u>5,390</u></u>	<u><u>28,474</u></u>

Provisiones que hasta la fecha de este informe, se han venido analizando y regulando para determinar el valor real de la provisión, y cumplir con el pago correspondiente que aún se encuentra pendiente.

NOTA 10 – IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 se encuentra conformado por:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
1% Retenciones fuente	8,598	8,598
Retenciones de Iva	17,885	17,885
30% Retenciones de iva	275	275
70% Retenciones de iva	87	87
100% Retenciones de iva	2,772	2,772
Impuesto renta empleados	372	372
Saldo final al 31 de diciembre 2007	<u>29,989</u>	<u>29,989</u>

Obligaciones que hasta la fecha de este informe, se está analizando para determinar el valor real de la obligación, y proceder con el pago puesto que aún no se han cancelado. Estos valores no incluyen una provisión de intereses de mora y multa debido a que la gerencia considera acogerse a la amnistía tributaria decretada por las autoridades tributarias en el Ecuador.

NOTA 11 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2007 comprende 20000 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$.1 cada una, de acuerdo a la escritura de aumento de capital del 17 de noviembre del 2000. La composición del capital social es la siguiente:

CARLOS GALLARDO	\$ 18.833,00	94,16%
MONICA CECILIA RIVERA CRIOLLO	\$ 957,00	4,79%
ALEX GALLARDO REINOSO	\$ 104,00	0,52%
RONNY GALLARDO REINOSO	\$ 53,00	0,27%
CARMEN POZO DE GALLARDO	\$ 53,00	0,27%
	\$ 20.000,00	100,00%

NOTA 12 – EVENTOS SUBSECUENTES

Excepto por lo mencionado en los párrafos siguientes, entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de noviembre 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 que no se hayan revelado en los mismos.

Desde el 31 de diciembre del 2007 hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de noviembre del 2008), la compañía ha estado solucionando problemas para continuar con sus operaciones normales; la compañía ha continuado con las obras pendientes en el Conjunto Siglo XXI, así como la construcción de la Primera Torre de departamentos del Conjunto Colibrí II. Hasta finales de año 2008 aspira concluir con todas las obras del Conjunto Nuevo Amanecer.

La empresa ha sido revisada por parte de la Superintendencia de Compañías derivado del cual existieron varias observaciones que a la fecha de emisión del presente informe han sido aclarados en su mayor parte