

53.731

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directiva
ACRECERSA CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2006, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (N.E.A.). Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 importantes efectuadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, al 31 diciembre del 2006, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.
4. Los balances al 31 de diciembre del 2005, que se presentan adjuntos son con fines comparativos.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2006, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 27 del 2007



Reg. Nacional de Firmas de Auditorías No. 74
Registro Nacional de Contadores No. 63



C.P.A. Germán Carrera G.
SOCIO
Registro No. 10.955

ACRECERSA CÍA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
Expresado en US Dólares Americanos

ACTIVO	NOTAS	2006	2005
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y sus Equivalentes	3	92.246,85	111.319,11
Cuentas por Cobrar		336,00	
Construcciones en Proceso	4	1.556.961,65	510.145,98
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	149.358,59	40.889,16
Total Activo Corriente		1.798.903,09	662.354,25
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	6	458.470,26	200.090,44
Total Activo no Corriente		458.470,26	200.090,44
TOTAL ACTIVO		2.257.373,35	862.444,69
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Proveedores	7	4.065,55	-
Anticipo Clientes	8	1.152.507,92	318.513,15
Obligaciones Fiscales	9	667,34	11.396,15
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	10	402.453,78	71.975,30
Total Pasivo Corriente		1.559.694,59	401.884,60
PASIVO NO CORRIENTE:			
Préstamos de Socios	11	678.937,01	403.329,63
Total Pasivo no Corriente		678.937,01	403.329,63
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Capital Social	13	800,00	800,00
Reserva Legal	14	7.944,53	5.628,93
Reserva de Capital		4.489,44	4.489,44
Resultados Acumulados		0,02	
Resultados del Ejercicio		5.507,76	46.312,09
Total Patrimonio de los Socios		18.741,75	57.230,46
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.257.373,35	862.444,69

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ACRECERSA CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	2006	2005
Ventas		-	2.365.692,57
Costos de Ventas		-	(2.156.794,57)
Utilidad Bruta en Ventas		-	208.898,00
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de Administración		54.338,66	106.830,71
Gastos de Ventas		23.267,99	34.811,57
Total Gastos de Operación		77.606,65	141.642,28
(Pérdida) Utilidad en Operación		(77.606,65)	67.255,72
OTROS (GASTOS) INGRESOS NO OPERACIONALES:			
Gastos Financieros		(7.821,71)	(2.871,18)
Gastos No Deducibles		(9.931,99)	(16,39)
Otros (Gastos) Ingresos Netos		109.647,57	8.284,01
Total Otros (Gastos) Ingresos no Operacionales		91.893,87	5.396,44
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS			
		14.287,22	72.652,16
15% Participación Trabajadores y Empleados	12	3.632,88	10.897,24
25% Impuesto a la Renta	12	5.146,58	15.442,83
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		5.507,76	46.312,09

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ACRECERSA CIA. LTDA.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
Expresado en US Dólares Americanos**

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 01 de Enero del 2005	800,00	3.959,27	4.489,44		33.393,04	42.641,75
Transferencia a Reservas		1.669,66			(1.669,66)	-
Transferencia Cuentas por Pagar Socios					(31.723,38)	(31.723,38)
Utilidad Neta del Ejercicio					46.312,09	46.312,09
Saldo al 31 de diciembre del 2005	800,00	5.628,93	4.489,44	-	46.312,09	57.230,46
Transferencia a Reservas		2.315,60			(2.315,60)	-
Transferencia Resultados Acumulados				43.996,49	(43.996,49)	-
Transferencia Cuentas por Pagar Socios				(43.996,47)		(43.996,47)
Utilidad Neta del Ejercicio					5.507,76	5.507,76
Saldo al 31 de diciembre del 2006	800,00	7.944,53	4.489,44	0,02	5.507,76	18.741,75

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

ACRECERSA CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
Expresado en US Dólares Americanos

	2006	2005
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES:		
Valores Recibidos de Clientes	-	2.365.692,57
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(84.169,04)	(1.991.563,13)
Gastos Financieros	(7.821,71)	(2.871,18)
Otros Ingresos (Gastos) Netos	99.715,58	8.267,62
	<u>7.724,83</u>	<u>379.525,88</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de Activos Fijos	(258.408,00)	(200.000,00)
	<u>(258.408,00)</u>	<u>(200.000,00)</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento (Disminución) de Préstamos Socios	231.610,91	(38.889,00)
Disminución de Pasivos Largo Plazo	-	(130.000,00)
	<u>231.610,91</u>	<u>(168.889,00)</u>
(Disminución) Aumento del Efectivo	(19.072,26)	10.636,88
Efectivo al Inicio del año	<u>111.319,11</u>	<u>100.682,23</u>
EFFECTIVO	<u><u>92.246,85</u></u>	<u><u>111.319,11</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ACRECERSA CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, Continuación .../
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
Expresado en US Dólares Americanos

	2006	2005
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES:		
Utilidad Neta del Ejercicio	5.507,76	46.312,09
<u>Ajuste para conciliar el Ingreso en Efectivo proveniente de Operaciones:</u>		
Depreciación	28,18	28,17
VARIACION EN ACTIVOS:		
Aumento de Cuentas por Cobrar	(336,00)	
(Aumento) Disminución de Construcciones en Proceso	(1.046.815,67)	1.173.759,06
(Aumento) Disminución de Gastos Pagados por Anticipado y Otras Cuentas por Cobrar	(108.469,43)	11.794,15
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Aumento (Disminución) de Proveedores	4.065,55	(641.176,45)
Aumento (Disminución) de Anticipos de Clientes	833.994,77	(273.937,34)
(Disminución) Aumento de Obligaciones Fiscales	(10.728,81)	3.190,30
Aumento de Gastos Acumulados por Pagar y Otras Cuentas por Pagar	330.478,48	59.555,90
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES	<u>7.724,83</u>	<u>379.525,88</u>

ACRECERSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

ACRECERSA CIA. LTDA., es una entidad de derecho privado, constituida en el Ecuador en junio de 1996, el objeto de la Compañía es la construcción de toda clase de inmuebles, obras viales, obras de infraestructura y urbanización. La Compañía podrá celebrar toda clase de actos conexos con esta área que no estén prohibidos por la ley y que tengan relación con su objeto.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

a) Bases de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

b) Efectivo y Sus Equivalentes

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo, lo cual es considerado por la Compañía para propósitos del estado de flujos de efectivo.

c) Construcciones en Proceso

En esta cuenta se registran todos los cargos que provienen de activos consumidos o utilizados para la construcción del Edificio Cabana y la construcción de la Torre "B" del Proyecto San Fermín

d) Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar

Corresponden a impuestos anticipados, préstamos a empleados, anticipos contratista, anticipos proveedores y garantías bancarias los cuales se presentan a su costo de desembolso

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES, Continuación.../

e) Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se encuentran registrada a su costo de adquisición.

El costo se deprecia de acuerdo con el método e línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y Enseres	10 años	10%
Equipo de Oficina	10 años	10%
Equipo de Computación	3 años	33,33%

f) Reconocimiento de los Ingresos

La Compañía aplica para propósitos contables y fiscales, el método contable de terminación del contrato de construcción (Norma de Contabilidad Ecuatoriana No. 15); esto es reconocer los ingresos derivados y sus correspondientes costos y gastos cuando la obra en su conjunto esté concluida o substancialmente pueda considerarse así.

NOTA 3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

El resumen del Efectivo y sus Equivalentes, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bancos	92.246,85	111.319,01
Inversiones Temporales (i)	-	0,10
Total	<u>92.246,85</u>	<u>111.319,11</u>

(i) Inversión en el Banco Solidario

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 4. CONSTRUCCIONES EN PROCESO

El resumen de Construcciones en Proceso, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>Construcciones en Proceso:</u>		
Edificio Cabana	1.290.927,28	510.145,98
Edificio Lugano	266.034,37	-
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>1.556.961,65</u>	<u>510.145,98</u>

NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>Empleados:</u>		
Ing. Nelson Pozo	5.000,00	5.000,00
Eduardo Chamba	150,00	50,00
Martha Romero	2.300,00	4.050,00
Wendy Cepeda	3.600,00	3.400,00
<u>Anticipo a Contratistas:</u>		
Marcelo Primero	1.647,05	-
Julio Saltos	100,00	100,00
Franklin Calderón	0,00	100,00
<u>Préstamos a Obreros</u>		
Carlos Simbaña	400,00	-
	<hr/>	<hr/>
Pasan.....	13.197,05	12.700,00

ACRECERSA CIA. LTDA.**NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**
Continuación...../

	Diciembre 31,	
	2006	2005
Vienen.....	13.197,05	12.700,00
<u>Anticipos a Proveedores</u>		
Arq. Oscar Lagoa	1.927,12	-
Modu Mobili	28.150,00	-
Inmera S.A.	4.500,00	-
Raul Marroquin	10.000,00	-
Ferrotorre	-	17.706,31
Hormigonera Quito	(670,96)	5.294,16
Faxmatel	-	1.240,00
Coheco Cia. Ltda.	18.000,00	-
Terrazas Los Andes	2.100,00	-
Ricardo Flores	1.500,00	-
Assin	2.500,00	-
Juan Carlos Erbetta	9.000,00	-
Kupfer Import S.A.	53.000,00	-
Ing. Jairo Arcos	1.000,00	-
Maria del Pilar Mora	1.000,00	-
Nadia Heredia	250,00	-
<u>Pagos Anticipados</u>		
Crédito Tributario Impuesto a Renta (i)	2.574,84	-
Retención en la Fuente	-	2.618,15
Garantías Bancarias	1.330,54	1.330,54
Total	149.358,59	40.889,16

(i) Ver Nota 12

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2006	2005
<u>ACTIVO:</u>		
Terrenos	458.408,00	200.000,00
Muebles y Enseres	199,77	199,77
Equipo de Oficina	82,04	82,04
Equipo de Computación	2.255,51	2.255,51
Total	460.945,32	202.537,32

ACRECERSA CIA. LTDA.

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, Continuación.../z

	Diciembre 31,	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>DEPRECIACION ACUMULADA:</u>		
Muebles y Enseres	156,58	136,60
Equipo de Oficina	62,97	54,77
Equipo de Computación	2.255,51	2.255,51
Total	<u>2.475,06</u>	<u>2.446,88</u>
Total Propiedad, Planta y Equipo	<u>458.470,26</u>	<u>200.090,44</u>

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>COSTO:</u>		
Saldo Inicial	202.537,32	2.537,32
Adiciones	<u>258.408,00</u>	<u>200.000,00</u>
Saldo Final	<u>460.945,32</u>	<u>202.537,32</u>
<u>DEPRECIACION:</u>		
Saldo Inicial	2.446,88	2.418,71
Gasto Depreciación	28,18	28,17
Saldo Final	<u>2.475,06</u>	<u>2.446,88</u>

ACRECERSA CIA. LTDA.**NOTA 7. PROVEEDORES**

El resumen de Proveedores, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2006	2005
Hormigonera Quito	1.843,64	-
Dinamatco Cia. Ltda.	2.221,91	-
Total	<u>4.065,55</u>	<u>0,00</u>

NOTA 8. ANTICIPO CLIENTES

El resumen de Anticipo Clientes, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2006	2005
Departamentos		
Dpto.1007	(1,00)	(0,50)
<u>Proyecto Torre Cabana</u>		
Parq.-Bod 4	1.260,00	-
Apto 202	42.763,38	-
Apto 203	66.600,00	-
Apto 205	22.033,40	16.233,40
Apto 302	13.470,00	-
Apto 303	13.300,00	-
Apto 304	45.560,70	-
Apto 305	7.445,00	-
Apto 306	10.351,00	-
Apto 401	18.512,00	7.798,00
Apto 402	26.695,00	-
Apto 403	18.800,00	-
Apto 404	23.723,00	23.723,00
Apto 405	29.853,00	24.000,00
Apto 406	21.171,95	4.640,00
Apto 501	1.854,00	-
Apto 502	10.774,00	2.182,00
Apto 503	69.300,00	-
Apto 504	13.380,00	5.736,00
Apto 505	15.000,00	15.000,00
Apto 506	45571,73	-
Pasan.....	<u>517.417,16</u>	<u>99.311,90</u>

ACRECERSA CIA. LTDA.**NOTA 8. ANTICIPO CLIENTES, Continuación.../**

	Diciembre 31,	
	2006	2005
Vienen.....	517.417,16	99.311,90
Apto 601	20.000,00	-
Apto 602	11.858,00	3.539,00
Apto 603	20.880,00	-
Apto 604	38.000,00	8.000,00
Apto 605	12.000,00	6.500,00
Apto 606	14.424,78	-
Apto 701	24.000,00	-
Apto 702	12.012,00	3.546,00
Apto 703	500,00	500,00
Apto 704	13.800,00	-
Apto 705	12.000,00	6.500,00
Apto 706	14.100,00	-
Apto 801	80.523,00	40.250,00
Apto 802	25.375,00	25.375,00
Apto 803	70.350,00	70.350,00
Apto 804	20.091,00	-
Apto 901	81.526,50	-
Apto 902	21.776,48	10.896,00
Apto 903	36.000,00	40.763,25
Apto 904	40.000,00	-
Apto 1001	15.874,00	2.982,00
Apto 1004	50.000,00	-
Total	<u>1.152.507,92</u>	<u>318.513,15</u>

NOTA 9. OBLIGACIONES FISCALES

El movimiento de Obligaciones Fiscales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2006	2005
Retencion IVA	212,45	516,21
Retencion en la Fuente	454,79	1.002,63
Impuesto a la Renta por Pagar (i)	-	9.877,31
Total	<u>667,24</u>	<u>11.396,15</u>

(i) Ver nota 12

ACRECERSA CIA. LTDA.**NOTA 10. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2006	2005
<u>Préstamos de Socios</u>		
Héctor Carranza	169.204,00	-
Jorge Castro	169.204,00	-
IESS por Pagar	2.364,50	2.361,22
Provision Beneficios Sociales	2.180,20	5.206,09
15% Participación Trabajadores (i)	3.632,88	10.897,24
Garantias Contratistas	55.868,20	53.510,75
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>402.453,78</u>	<u>71.975,30</u>

(i) Ver nota 12

NOTA 11. PRESTAMOS SOCIOS

El resumen de Préstamos Socios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2006	2005
Héctor Carranza	439.468,50	301.664,81
Jorge Castro	239.468,51	101.664,82
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>678.937,01</u>	<u>403.329,63</u>

ACRECERSA CIA. LTDA.**NOTA 12. PROVISIONES FINALES**

Las Provisiones Finales constituyen el 15% para Participación de Trabajadores y el 25% para el Impuesto a la Renta.

	Diciembre 31,	
	2006	2005
<u>15 % Participación Trabajadores</u>		
Utilidad del Ejercicio	14.287,22	72.652,16
(+) Gastos No Deducibles	9.931,99	-
	<u>24.219,21</u>	<u>72.652,16</u>
15% Participación Trabajadores	3.632,88	10.897,24
<u>25 % Impuesto a la Renta</u>		
Utilidad del Ejercicio	14.287,22	72.652,16
(+) Gastos No Deducibles	9.931,99	16,39
(-) 15% Participación de Trabajadores	<u>3.632,88</u>	<u>10.897,24</u>
Base Imponible	20.586,33	61.771,31
25% Impuesto a la Renta	5.146,58	15.442,83
(-) Anticipo Impuesto a la Renta	7.721,42	5.565,52
(Saldo a Favor del Contribuyente) e Impuesto a la Renta por Pagar	<u>(2.574,84)</u>	<u>9.877,31</u>

NOTA 13. PATRIMONIO

El Capital Social Suscrito y Pagado es de US \$ 800,00 constituido por 20.000 participaciones, cuyo valor nominal unitario de US\$ 0,04 centavos de dólar.

NOTA 14. RESERVA LEGAL

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 5% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 20% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

NOTA 15. CONTINGENCIA**Situación Tributaria**

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiere consideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

NOTA 16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de preparación de nuestro informe (abril 27 del 2007), se ha producido lo siguiente:

Mediante Decreto No. 1975, publicado en el Registro Oficial 389, de fecha 1 de Noviembre de 2006, el Presidente Constitucional de la República, autorizó al Superintendente de Compañías para que establezca como capitales mínimos de los distintos tipos societarios contemplados en la Ley; para Compañías y Sociedades Anónimas el Capital mínimo de US\$ 10.000.

Conforme lo dispuesto en el artículo 361 numeral 10 de la Codificación de la Ley de Compañías. Vigente, las compañías entran en causal de disolución si no elevan sus capitales a los montos mínimos determinados por la Ley, y es facultad de la Superintendencia de Compañías, conforme lo establece el artículo 369 de este mismo cuerpo legal, el declarar disuelta las compañías de oficio a petición de parte cuando ocurran tales hechos.

Sin perjuicio de que al momento todavía no se emita una Resolución de parte de la Superintendencia de Compañías, por medio de la cual se determine los plazos con que cuentan las compañías actualmente constituidas en el Ecuador para elevar sus capitales a los nuevos montos mínimos requeridos; es importante considerar la existencia de este Decreto y su plena exigibilidad.