

Guayaquil, 17 de Julio del 2007

Economista  
**Jacinto Mendoza Rodríguez**  
Intendente de Control e Intervención  
Superintendencia de Compañías  
Oficina Guayaquil  
Ciudad.-

De nuestras consideraciones:

Adjunto a la presente estamos remitiendo 1 ejemplar del Informe de Auditoría Externa por el año terminado al 31 de Diciembre de 2006, de mi representada la compañía Sercomgraf S.A., realizado por el Ing. Manuel Villamarín Zavala, con Registro SC-RNAE-2 No. 298

Sin otro particular,

Atentamente,



**Ing. Felipe Pezo Zúñiga**  
Gerente General  
Sercomgraf S.A.



**Exp. No. 77170-97**

INGENIERO COMERCIAL- C.P.A.  
MANUEL VILLAMARIN ZAVALA  
SC-RNAE-298

**SERCOMGRAF S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**  
**POR EL AÑO TERMINADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

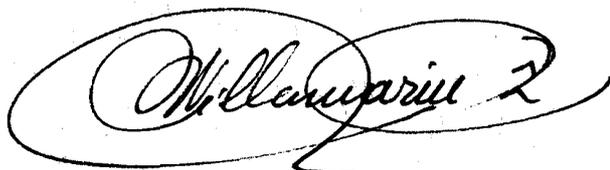
A los Socios de  
**SERCOMGRAF S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **SERCOMGRAF S.A.** al 31 de Diciembre de 2006 y estado de evolución del patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoria.
2. Excepto, lo manifestado en el párrafo siguiente nuestra Auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.
3. La Compañía **SERCOMGRAF S.A.** a la presente no viene generando Ingresos ni Flujo de Efectivo por sus operaciones que le permitan cubrir sus Obligaciones Bancarias y Otras. Sin embargo la empresa viene recibiendo el apoyo de sus accionistas que de una u otra forma han coadyuvado para solventar sus obligaciones pendientes. Esta condición genera expectativa sobre el desarrollo de sus actividades como negocio en marcha, los estados financieros adjuntos no consideran esta incertidumbre la administración y los accionistas se encuentran elaborando proyectos que les permita hacer operativa la compañía en el futuro.



4. En mi opinión. Excepto lo manifestado en el Párrafo tres los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SERCOMGRAF S.A.** al 31 de diciembre de 2006 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador. La contratación de la auditoría por el periodo 2006 se llevo a cabo con fecha Mayo 08 del 2007

Relacionado con el aspecto tributario y de acuerdo con la Resolución # NAC-DGER 2006-0469 de Junio 20 del 2006, circular NAC-DGEC 2006-0003 de Junio 14 del 2006 publicado en Registro Oficial # 291 Año II. El informe sobre el cumplimiento de Obligaciones tributarias será presentado por separado conjuntamente con los anexos auditados exigidos por el SRI que serán preparados por la compañía **SERCOMGRAF S.A.**, consecuentemente la provisión de Impuesto a la Renta presentados en los Estados financieros adjuntos y otras obligaciones tributarias podrían tener modificaciones como resultados de la conciliación tributaria. A la fecha del presente informe la compañía tiene abierto a una posible comprobación fiscal del ejercicio cerrado al 2006. en consecuencia pudieran existir contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no nos resulta posible establecer con criterios racionales con los datos que disponemos.



**ING. MANUEL VILLAMARIN Z.**  
**Auditor Externo**  
**SC-RNAE - 2 No. 298**



**Guayaquil, Julio 17 del 2007**

**SERCOMGRAF S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**

**ACTIVO**

**EXPRESADO EN  
DOLARES**

**ACTIVO CORRIENTE**

**CAJA**

**151.08**

**DERECHOS FIDUCIARIOS**

**A**

**1.696.198.13**

**TOTAL GENERAL DE ACTIVOS**

**US\$ 1.696.349.21**

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE**

**EXPRESADO EN  
DOLARES**

OBLIGACIONES BANCARIAS	<b>B</b>	76.145.84
CUENTAS POR PAGAR	<b>C</b>	<u>25.075.98</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>101.221.82</b>

**PASIVO LARGO PLAZO**

OBLIGACIÓN BANCARIA	<b>B</b>	250.549.84
ACCIONISTAS		1.481.84
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	<b>D</b>	<u>885.268.54</u>
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>1.137.300.22</b>

**PATRIMONIO DE ACCIONISTAS** **E**

<b>CAPITAL SOCIAL</b> (110.000 ACCIONES DE \$ 1.00)		110.000.00
APORTE ACCIONISTAS		2.016.00
RESERVA CAPITAL		<u>345.811.17</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>457.827.17</b>

**TOTAL PASIVO PATRIM. DE  
ACCIONISTAS**

**US\$ 1.696.349.21**

**SERCOMGRAF S.A..**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

**(EXPRESADO EN DOLARES)**

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO</u>	<u>APORTE CAPITAL</u>	<u>RESERVA CAPITAL</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-2005	110.000.00		2.016.00	345.811.17	457.827.17
SALDO AL 31-12-2006	110.000.00	---	2.016.00	345.811.17	457.827.17

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**

#### **RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:**

**SERCOMGRAF S.A.-** La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 22 de Enero de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Abril de 1997, la compañía a la fecha cuenta con un capital autorizado de US \$ 220.000.00 y un capital pagado de US \$ 110.000.00 dividido en Ciento diez mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una (US \$ 1.00 ), aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución # 04-G-DIC-0002518 de Mayo 03 del 2004 e inscrito en el Registro Mercantil el 09 de Septiembre del 2004 ; la compañía tiene por objeto principal dedicarse al desarrollo de Proyectos inmobiliario y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

**PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS** :- La compañía mantiene sus registros contables en (US \$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

#### **POLÍTICAS CONTABLES**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad ( NEC ), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad ( NIC ) de las que se derivan . Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se refieren a la presentación de los estados financieros , estados de flujo de efectivo, contabilización de Inventarios, Activos Fijos, contingencias, y eventos que ocurren después de la fecha del Balance General, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas . Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad ( NEC ) se siguen las políticas o practicas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Normas o practicas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador, requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de Activos y Pasivos, y revelación de Contingentes a la fecha de los estados

financieros . Los resultados actuales podrían diferir de la actual evaluación de la administración y tales diferencias podrían ser materiales.

### **COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-**

Las transacciones que se realizan entre compañías relacionadas no tienen fecha específica de vencimiento ni generan ningún tipo de interés y aunque no media un contrato escrito, las cuentas con que se manejan no serán exigibles sino en la medida que lo permitan las disponibilidades de cada compañía. La clasificación de las cuentas de los accionistas y compañías relacionadas entre corriente y Largo Plazo corresponde a la estimación del flujo de la compañía. (NOTA D)

### **RENTABILIDAD.-**

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía no ha generado resultados que le permitan cubrir sus costos que este periodo ( 2006 ) han sido considerados como Inversión de Plantaciones los mismos que según informa la administración de la empresa estos rubros serán cargados en cuenta de los TERRENOS que mantiene la empresa sobre este particular los ejecutivos de la empresa estiman que por los convenios celebrados esta situación será superada en el futuro

### **JUBILACIÓN PATRONAL**

La compañía por el tiempo que viene desarrollando sus actividades no registra ni mantiene la necesidad de establecer el código actuarial por este concepto conociéndose al respecto que ciertas actividades prestan sus servicios a destajo..

### **PROVISIONES CUENTAS INCOBRABLES.-**

La compañía no ha considerado necesario realizar provisiones por cuentas incobrables por cuanto no mantiene valores pendientes de cobro .

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### A) DERECHOS FIDUCIARIOS

Los Derechos Fiduciarios de SERCOMGRAF S.A. al 31 de Diciembre del 2006 se describe de la siguiente manera: **MONTO US \$ 1.696.198.13**

El 19 de Abril del 2004, se firmo el Adendum reformatorio al contrato de constitución del Fideicomiso LOS ANGELES, que celebran la compañía SERCOMGRAF S.A. como la Fideicomitente A la compañía USED LTDA. Como la Fideicomitente B promotor beneficiario o la fideicomitente B y la compañía MORGAN & MORGAN FIDUCIARIA DEL ECUADOR. Como la fiduciaria O MORGAN & MORGAN.

La compañía SERCOMGRAF S.A., aporta y transfiera a favor del FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES, un lote de terreno ubicado a la altura del KM. 22 de la via Guayaquil- Salinas Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas , lote de terreno con una extensión 31.70 hectáreas de cabida.

### B) OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de Diciembre de 2006, este rubro se presenta de la siguiente manera:

<u>CORTO PLAZO</u>	<u>CAPITAL</u>	<u>INTERES</u>	<u>TOTAL</u>
C.F.N. (1)	72.992.74	3.153.10	76.145.84
 <u>LARGO PLAZO</u>			
C. F. N. (1)	250.549.84		<u>250.549.84</u>
	323.542.58	3.153.10	<b>US \$ 326.695.68</b>

(1) C.F.N. En Octubre 25 del 2002 se firmo el convenio para reprogramación de los pasivos, mediante aprobación de los acuerdos No. **0005090** del 14 de Septiembre del 2001, así como el acuerdo Modificadorio No. **0002083** del 03 de Julio del 2002 correspondiente al capital de US \$ 278.640 y los intereses por US \$ 267.399.44 con un plazo de 3.600 días de periodo de gracia y con un plazo de 2.520 dias que no incluyen periodo de gracia para los intereses. Las cuales hemos podido conocer se encuentran al día en sus pagos

**SERCOMGRAF S.A.** Por esta operación ratifican la vigencia de las garantía hipotecarias y prendarías detalladas a continuación:

**GARANTIAS :**

- 1 ) Solares # 10 y 11 de la Hacienda el Carmen ubicada en el Kilómetro 27 vía a la costa de propiedad del Ing. Felipe Pezo Z. y de la Sra. Denia Zúñiga de Pezo
- 2 ) Garantía solidaria de los accionistas de la empresa y sus cónyuges.

**SUSTITUCION DE DEUDA.-**

El 30 de Septiembre del 2005 mediante oficio # NRE-SM 00016120 la CORPORACION FINANCIERA NACIONAL , aprobó la sustitución parcial de la deuda de SERCOMGRAF con la compañía MAVISA por la suma de US \$ 80.000.00 de Capital , mediante memorando NRCA-SM-10988 DE Septiembre 30 del 2005, bajo los términos y condiciones establecidas en el CONVENIO DE NOVACION DE OBLIGACIONES firmado en el mes de Noviembre del 2005 , en la cual consta la RATIFICACION DE PRENDAS por una valoración de US \$ **249.220.00**

**C) CUENTAS POR PAGAR**

Las Obligaciones de **SERCOMGRAF S.A.** al 31 de Diciembre del 2006 se describe de la siguiente manera :

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	15.314.59
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	1.656.99
S.R.I.	4.109.34
I,E,S,S,	1.789.30
BENEFICIOS SOCIALES	<u>2.205.76</u>
	<b>US \$ 25.075.98</b>

**D) COMPAÑIAS RELACIONADAS.-**

Al 31 de Diciembre de 2006, este grupo presenta de la siguiente manera :

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
PROPREDIOS S.A.	665.563.51
MAVISA	95.830.17
SALIPACI S.A.	117.435.52
COA	<u>6.439.34</u>
	<b>US \$ 885.268.54</b>

**E) PATRIMONIO**

El capital social de **SERCOMGRAF S.A.** se presenta de la siguiente manera

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>VALOR</u>	<u>%</u>
ING. FELIPE PEZO ZUÑIGA	92.400.00	84.00
TECVER S.A.	17.600.00	<u>16.00</u>
	<b>110.000.00</b>	<b>100</b>

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
APORTE ACCIONISTAS	2.016.00
RESERVA CAPITAL	<u>345.811.17</u>
	<b>US\$ 347.827.17</b>

**ASPECTOS GENERALES**

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre de 2006 ha venido cumpliendo sus Obligaciones tributarias del I.V.A. Retenciones En la Fuente, Impuesto a la Renta , aportes al I.E.S.S. sin embargo mantiene pendiente de cumplir lo siguiente :

Pago de Impuesto del 1.5 por mil sobre los Activos totales de 1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005 -2006

## **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS .-**

A la fecha del cierre de este ejercicio la compañía mantiene pendiente de valores por cumplir con la Entidad controladora la suma de US \$ 1.656.99; sobre la cual registra un convenio de pago con la entidad controladora.

## **CONVENIOS-**

A la presente según informa la administración, la compañía para el desarrollo de sus actividades mantiene dos(2) tipos de acuerdos conforme se detalla a continuación.

### **1) UNITED STATES ECUADOR DEVELOPMENT CORPORATION**

Acuerdo firmado a través de su Presidente Mr. Henry Hewes, por proyecto residencial sobre una extensión de 31.42 hectáreas de la Hacienda Montesin ubicada en el Km. 22 de la vía Guayaquil- Salinas sobre esta transacción esta compañía deberá constituir un fideicomiso Inmobiliario .

Por otra parte conforme se estipula en el convenio que la compañía United States Ecuador Development Coporation a través de la fiduciaria pagara a la empresa **SERCOMGRAF S.A.** propietaria de los terrenos señalados la cantidad de US \$ 3.000.000.00 : A Una Tasa De US \$ 1.000.00 por lote vendido. Convenio que fue firmado en Octubre 22 del 2001.se aplicaran ajuste solo a aquellos lotes vendidos luego de 36 meses de la firma de este acuerdo. Con fecha Diciembre 30 del 2003 se firmo el contrato de constitución del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado **FIDEICOMISO LOS ANGELES**

### **2) COMPAÑÍA BRESSON S.A..-**

A la presente se mantiene vigente el convenio privado celebrado el 02 de Enero del 2001 con la Compañía BRESSON S.A. para hacerse cargo de la producción y exportación de mango en la hacienda Montesin ubicada en el Km. 22 vía Guayaquil- Salinas con una extensión de 63 hectáreas asumiendo además todos los gastos operativos que se ocasionen , el plazo de vigencia de este contrato es de **TRES AÑOS** , contados a partir de la presente suscripción. (**no hemos tenido conocimiento de la situación actual**)