

Guayaquil, 22 de mayo de 2009

C-05-03-09

Economista

Walter Mora Vaca

Intendente de Control e Intervención (E)

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS OFICINA GUAYAQUIL

Ciudad.-

De mi consideración:

Adjunto a la presente estamos remitiendo un ejemplar del Informe de Auditoría Externa por el año terminado al 31 de diciembre de 2008 de mi representada la compañía SERCOMGRAF S.A., realizado por la Compañía Auditing & Bussines DINESA S.A. con Registro SC-RNAE-2 No. 394

Sin otro particular, me suscribo

Atentamente,



Ab. Denia Pezo Zuñiga

GERENTE GENERAL



Exp. No. 77170

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**A la Junta General de Accionistas de
SERCOMGRAF S.A.**

1. He auditado los balances generales adjuntos de **SERCOMGRAF S.A.**, al 31 de diciembre del 2008 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoria efectuada.
2. Las auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener certeza razonable de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoria incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que las auditorías realizadas proporcionan una base razonable para expresar mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SERCOMGRAF S.A.** al 31 de diciembre de 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

Auditing & Bussines Dinesa S.A.
AUDITOR EXTERNO
SC - RNAE No.- 2 - 394



CPA. Omar Calderon Avila
Socio
Registro No. 29124

Mayo 15 del 2009
Guayaquil - Ecuador

SERCOMGRAF S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

Ver notas a los estados financieros

	<u>NOTAS</u>	<u>2008</u> (US dólares)	<u>2007</u>
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	2	31	136
Inversiones	3	1.780.329	1.730.483
Cuentas por cobrar	4	<u>283</u>	<u>204</u>
TOTAL DE ACTIVOS		1.780.643	1.730.823
<u>PASIVO S</u>			
PASIVO CORRIENTE:			
Obligaciones bancarias	5	36.444	173.911
Cuentas por pagar	6	1.135.988	916.150
Gastos Acumulados por Pagar	7	9.379	5.415
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>1.181.811</u>	<u>1.095.476</u>
OBLIGACION FINANCIERA A LARGO PLAZO	5	<u>141.005</u>	<u>177.520</u>
TOTAL PASIVO		1.322.816	1.272.996
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	8	110.000	110.000
Aportes para futuras capitalizaciones		2.016	2.016
Reserva de Capital	9	345.811	345.811
TOTAL PATRIMONIO		<u>457.827</u>	<u>457.827</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.780.643</u>	<u>1.730.823</u>

SERCOMGRAF S.A.ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	Capital Social.....		Aportes para Futura capitalización	Reserva de Capital	Total
	<u>Pagado</u>	<u>En tramite</u>			
Saldos a diciembre 31 del 2006	110.000	0	2.016	345.811	457.827
Saldos a diciembre 31 del 2007	110.000		2.016	345.811	457.827
Saldos a diciembre 31 del 2008	<u>110.000</u>	<u>0</u>	<u>2.016</u>	<u>345.811</u>	<u>457.827</u>

Ver notas a los estados financieros

SERCOMGRAF S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

SERCOMGRAF S.A...- (La Compañía) fue constituida el 22 de Enero de 1997 en la ciudad de Guayaquil, Provincia de El Guayas, República del Ecuador. Su actividad principal es dedicarse al desarrollo de Proyectos inmobiliario y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC'S, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Cuentas por pagar.- Está registrada por valores pendientes de pago a instituciones privadas por obligaciones varias.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u> (%)
2004	1,94
2005	3,10
2006	2,87
2007	3,32
2008	8,83

SERCOMGRAF S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

2. CAJA - BANCOS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, están constituidas como sigue:

	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Caja	<u>31</u>	<u>136</u>
Total	31	136

2. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, están constituidas como sigue:

	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
DERECHOS FIDUCIARIOS	1.780.329	1.730.484

DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2008, están constituidas como sigue:

Los Derechos Fiduciarios de SERCOMGRAF S.A. al 31 de Diciembre del 2008 se describe de la siguiente manera:

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- Beneficiario, la compañía USED LTDA. Como la fideicomitente B – Promotor y la compañía MORGAN & MORGAN FIDUCIARIA DEL ECUADOR. Como la fiduciaria O MORGAN & MORGAN.

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

Los gastos operativos generados en el fideicomiso han sido cargados a la cuenta derechos fiduciarios, los cuales deben ser reclasificados a cargos diferidos en el ejercicio 2009.

SERCOMGRAF S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008****4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 le corresponden:

	(US dólares)	
	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Crédito Tributario IVA	283	204
TOTAL	283	204

5. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, están constituidas como sigue:

	(US dólares)	
	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
<u>CFN Corporación Financiera Nacional</u>	177.449	253.744
<u>#20108777 y #20100593</u>		
<u>Banco Rumiñahui</u>	-	97.687
TOTAL	177.449	351.431
(-) Obligaciones a Corto Plazo	(36.444)	(173.911)
<u>Obligaciones a Largo Plazo</u>	141.005	177.520

6 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, están constituidas como sigue :

	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Impuestos por Pagar (1.5 por mil)	7.199	7.199
Obligaciones Tributarias	4.109	4.329
Accionistas	1.467	1.462
Compañías Relacionadas		
• Propredios S.A.	699.458	680.596
• Mavisa S.A.	300.198	99.396
• Salipaci S.A.	116.728	116.729
• Coa	6.829	6.439
TOTALES	1.135.988	916.150

SERCOMGRAF S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008****7. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2008, están constituidos como sigue:

	(US dólares)	
	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2007</u>
Beneficios Sociales (13ro, 14to, vacaciones, desahucio)	6.660	5.415
Intereses por Pagar	<u>2.719</u>	<u>-</u>
Total	<u>9.379</u>	<u>5.415</u>

8. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **SERCOMGRAF S.A.** al 2008 se presenta de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>VALOR</u>	<u>%</u>
Ing. Felipe Pezo Zuniga	92.400	84.00
Tecver S.A.	17.600	16.00
<u>TOTAL</u>	<u>110.000</u>	<u>100</u>

9 RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo a NEC 17, al 31 de diciembre del 2008, presenta los saldos de las cuentas “Reexpresión monetaria” y “Reserva por revalorización del patrimonio”, generados por el ajuste de los activos no monetarios hasta marzo 31 del 2000, convertidos a US dólares.

10 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

SalDOS y transacciones con compañías relacionadas.- Reportadas en la nota 6

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2008 (fecha de cierre de los estados financieros) y Mayo 10 del 2009 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2008, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno