

A.B.C. Consultores Financieros Cia. Ltda.
Contadores Públicos Autorizado

w.w.w.abcccontadores.com
Pedro Moncayo #711 y Primero de Mayo

Telefono 2 482749

Guayaquil – Ecuador

Guayaquil, 29 de Abril del 2009

Señores

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Ciudad

De mis consideraciones: **EXPEDIENTE NO. 80011**

Adjunto estamos entregando un original del informe de Auditoria Externa por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del año 2008 y comparativo con el año 2007 de la compañía COLINAVO S.A. el número de expediente es el # 80011 y el R. U. C. 0991427694001

Atentamente

A.B.C. Consultores Financieros Cia Ltda.

SC -RNAE -041


Eco. Ricardo Balseca Sojos
Presidente



Guayaquil , Pedro Moncayo # 711 y Primero de Mayo

A.B.C. Consultores Financieros Cia. Ltda.
Contadores Públicos Autorizado

w.w.w.abccountadores.com
Pedro Moncayo #711 y Primero de Mayo

Telefono 2 482749

Guayaquil – Ecuador

Guayaquil, 29 de Abril del 2009

Señores

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Ciudad

De mis consideraciones: **EXPEDIENTE NO. 80011**

Adjunto estamos entregando un original del informe de Auditoria Externa por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del año 2008 y comparativo con el año 2007 de la compañía COLINAVO S.A. el número de expediente es el # 80011 y el R. U. C. 0991427694001

Atentamente

A.B.C. Consultores Financieros Cia Ltda.

SC -RNAE -041


Eco. Ricardo Balseca Sojos

Presidente



Guayaquil , Pedro Moncayo # 711 y Primero de Mayo

ABC Consultores Financieros CIA. LTDA
Contadores Públicos Autorizados

www.abccountadores.com
oandrade@abccountadores.com
Pedro Moncayo # 711 y Primero de Mayo
Teléfono 2482749
Guayaquil- Ecuador

COLINAVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
e INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

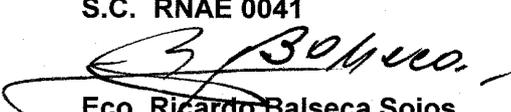


INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
COLINAVO S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general adjunto de COLINAVO S. A. al 31 de diciembre del 2008 y del 2007, y los estados conexos 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 nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta 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 Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de COLINAVO S.A. al 31 de diciembre del 2008 y del 2007 los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañía.

A.B.C. Consultores Financieros Cia. Ltda.
S.C. RNAE 0041


Eco. Ricardo Balseca Sojos
Registro 4631
Abril 28 del 2009

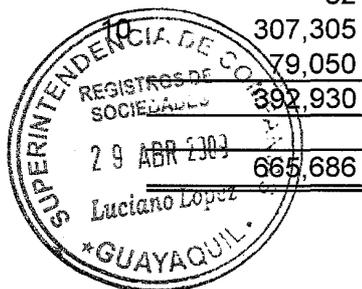


COLINAVO S.A.**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y DEL 2007****ACTIVOS**

		US DOLARES	
		2008	2007
ACTIVOS CORRIENTES:	NOTAS		
Bancos		139,965	17,480
Cuentas por Cobrar:	2		
Clientes		48,371	75,624
Anticipo a Proveedores		138,596	330,752
Inventario en Proceso	3	338,746	788,884
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		665,679	1,212,739
ACTIVOS FIJOS - NETOS		7	52
Cargos Diferidos			2,202
TOTAL		665,686	1,214,994

PASIVO Y PATRIMONIO

		US DOLARES	
		2008	2007
PASIVOS CORRIENTES:	NOTAS		
Obligaciones con Bancos del Exterior	4		602,700
Anticipos Recibidos de Clientes	5	230,000	171,874
Cuentas por Pagar Proveedores y otros	6	10,289	50,056
Gastos Acumulados por Pagar	7	17,664	1,320
Obligaciones Fiscales	8	14,803	33,502
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		272,756	859,452
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	9	1,900	1,900
Reserva Legal		4,643	4,643
Reserva Facultativa		32	32
Reserva de Capital		307,305	307,305
Utilidades Retenidas		79,050	41,661
Patrimonio de los accionistas		392,930	355,541
TOTAL		665,686	1,214,994



Ver notas a los estados financieros

Bertha Judith Valencia Real
Bertha Judith Valencia Real
Gerente General

M. Maritza Macías Ortega
CPA Maritza Macías Ortega
Reg. 23.244

COLINAVO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

		EN US \$ DOLARES	
		2,008	2007
INGRESOS:	NOTAS		
Ventas netas	1	827,497	2,399,784
Ingresos no operacionales		174	889
Total Ventas		<u>827,671</u>	<u>2,400,673</u>
COSTO Y GASTOS:			
Costo de Ventas	1	530,016	2,306,142
Gastos	1	220,391	
Total costos y gastos		<u>750,407</u>	<u>2,306,142</u>
UTILIDAD DEL PERIODO		<u>77,265</u>	<u>94,531</u>

Ver notas a los estados financieros


Bertha Judith Valencia-Real
Gerente General


CPA Maritza Macias Ortega
Reg. 23.244

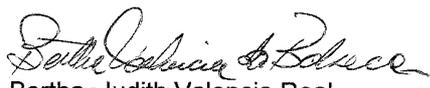
COLINAVO S.A.

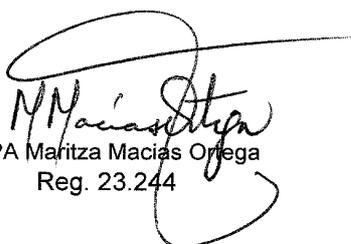
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(EN DOLARES)

	Capital <u>Social</u>	RESERVA <u>LEGAL</u>	RESERVA <u>FACULTATIVA</u>	Reserva de <u>Capital</u>	UTILIDADES <u>NO DISTRIBUIDAS</u>
Diciembre 31, 2006	1,900	50	32	19,305	325
Revalorizacion terreno				288,000	
UTILIDAD DEL EJERCICIO					94,531
APROPIACION PARA UTILI DAD DE TRABAJADORES					(20,111)
RESERVA LEGAL		4,593			(4,593)
IMPUESTO A LA RENTA					(28,491)
Diciembre 31 del 2007	1,900	4,643	32	307,305	41,661
UTILIDAD DEL EJERCICIO					77,265
APROPIACION PARA UTILI DAD DE TRABAJADORES					(16,501)
RESERVA LEGAL					
IMPUESTO A LA RENTA					(23,376)
Diciembre 31 del 2008	1,900	4,643	32	307,305	79,050

Ver notas a los estados financieros

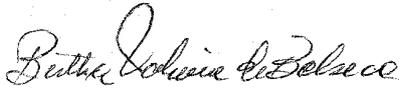

Bertha Judith Valencia Real
Gerente General

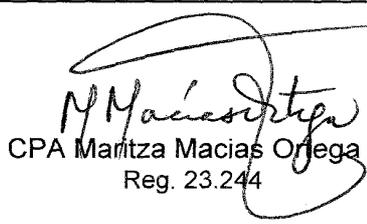

CPA Maritza Macias Ortega
Reg. 23.244

COLINAVO S.A.**ESTADO FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y DEL 2007**

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
EFFECTIVO USADO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	58.216	668.591
EFFECTIVO NETO USADO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>58.216</u>	<u>668.591</u>
EFFECTIVO USADO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Aumento del Costo del Terreno para construccion		(288.000)
Disminucion en prestamos a largo plazo	602.700	567.928
EFFECTIVO NETO USADO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIACION	<u>602.700</u>	<u>279.928</u>
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>544.484</u>	<u>948.519</u>
Aumento en caja y bancos	122.485	5.648
Caja y Bancos al principio del año	17.480	11.832
Caja y Bancos al final del año	<u>139.965</u>	<u>17.480</u>
CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD NETA EN EL EFECTIVO USADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad Neta	77.265	94.531
Ajustes para conciliar la perdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:		
Depreciaciones y Amortizaciones	45	50
Gasto de Impuesto y Participacion Trabajadores	-37.389	(48.602)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN		
(Aumento) Disminucion en cuentas por cobrar	27.253	(75.624)
(aumento) Disminución Anticipo a Proveedores	192.153	413.713
(Aumento) Disminución Inventarios	450.138	549.729
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	-39.767	(12.745)
Aumento (Disminucion) obligaciones fiscales	-18.699	31.799
Aumento (Disminución Otros	16.344	1.316
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>667.343</u>	<u>954.167</u>

Ver notas a los estados financieros


Bertha Judith Valencia Real
Gerente General


CPA Maritza Macias Ortega
Reg. 23.244

COLINAVO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía está constituida en Ecuador desde el 31 de DICIEMBRE DE 1997 y su actividad principal es la construcción lo cual incluye el desarrollo de viviendas, que pueden ser unifamiliares o multifamiliares , para luego ser vendidas.

La compañía en fecha 25 de junio del 1998 adquiere un solar numero siete de la manzana E ubicado en la URBANIZACION GUAYAQUIL-TENIS” DEL CANTON SAMBORONDON con un area Total de 3.000 metros cuadrados con vista al Rio Daule. El solar en mención está ubicado como Zona R 4 y en caso se construyan viviendas multifamiliares no pueden ser mas de veinte viviendas por solar , y la altura de edificación de 10 pisos altos como máximo, de acuerdo al Reglamento que Regula el Ornato, los usos de suelo y la edificación en la Urbanización Guayaquil Tenis..

En el primer semestre del año 2005, COLINAVO S.A. decide realizar un proyecto que se refiere a la construcción de un Edificio de 10 pisos y en los que se desarrollaran dos departamentos por piso, dando un total de 19 departamentos, desarrollo que se inicia con la obtención del respectivo permiso para la construcción de un edificio que se denominará EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS RIVER-CLUB.

Con fecha 9 de Agosto del dos mil siete mediante escritura se incorpora al Regimen de Propiedad Horizontal y Protocolización de Planos el Edificio de Departamentos River-Club, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondon con fecha 27 de Agosto del dos mil siete.

Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se resumen las principales prácticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros

Bases de presentación. Los estados financieros adjuntos del 2008 Y 2007 fueron preparados en U. S. dólares que es la moneda corriente del Ecuador.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Como el desarrollo del Proyecto demoraba mas de un año la compañía COLINAVO ADOPTÓ EL SISTEMA RECOMENDADO POR LA TÉCNICA CONTABLE PARA EL REGISTRO DE Ingresos y Costos, el que se refiere al sistema de obra terminada, es decir que cuando se vaya terminando cada departamento de los que componen la propiedad horizontal, y se realice sus respectiva venta registrará el Ingreso y el respectivo Costo.

Dentro del proceso de construcción algunos rubros de costos son totales para el edificio y se van repartiendo proporcional a la alícuota que cada departamento mantiene, pero como ciertas características son individuales para cada departamento y cada dueño, estas se van costeando al departamento específico construido y terminado.

Reserva de capital.- Al 31 de diciembre del 2008 y del 2007, el saldo de US \$ 307.305 corresponde a la diferencia entre el valor monetario sucres pagados y el valor del avaluo municipal del terreno. El saldo de esta cuenta puede ser total o parcialmente capitalizada, pero no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

2. CUENTAS POR COBRAR

Clientes. Corresponde principalmente a la financiación parcial de la venta de un departamento, con vencimientos mensuales iguales de US \$ 2.358 teniendo un último vencimiento en octubre del 2010, con una tasa nominal anual de 12%. Este rubro también incluye en el 2007 un saldo por recuperar por US \$ 7.932 de otro cliente, los cuales ya fueron recuperados en el año 2008.

Anticipo a Proveedores: Son entregas realizadas a varios proveedores de servicios y o trabajos que están en proceso en los departamentos aun no terminados ni vendidos, y que se liquidarán en función de la venta y terminación de cada uno de ellos

3. INVENTARIOS EN PROCESO

Como se indica en la Nota 1 el sistema de reconocimiento de Ingreso que se escogió es el de obra terminada. También se debe tener presente que cada comprador de cada departamento tiene sus propias particularidades que desea para el departamento que va a adquirir, pero hay ciertos costos de proceso que son necesarios hacer para toda la construcción, son los que figuran como costos en proceso y corresponden a valores ya desembolsados en forma general para todo el edificio y repartido proporcionalmente para la alícuota de cada departamento, para los ya vendidos están en el costo de ventas, para los no vendidos están en Inventarios en Proceso.

4. OBLIGACIONES CON BANCOS DEL EXTERIOR.

Las obligaciones con Bancos del Exterior en el año 2007 se descomponen en como se indica posteriormente. Al 31 de diciembre del 2008 no existía ninguna Obligación con el Exterior.

	2007
Saldo del Préstamo con el HSBC PRIVATE INTERNA NATIONAL BANK con vencimiento en mayo del 2008 con una tasa Prime ajustable cada tres meses	\$ 130.000
Saldo de préstamo con MAXIMUNN FINANCIAL INC Con vencimiento en octubre del 2008 con una tasa Anual del 6%	472.700
TOTAL	<u>602.700</u> =====

5. ANTICIPOS DE CLIENTES

Promitentes compradores han entregado anticipos al 31 de diciembre del 2008 por un total de US \$ 230.000 (US \$171.874 al 31 de diciembre del 2007) para comprometer la venta de departamentos.

6.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTROS

Corresponden a pagos pendientes por servicios, suministros o materiales Y otros los cuales a la fecha de nuestro informe estan totalmente Cancelados.

7.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR .

La carga laboral se realizo principalmente por trabajos ciertos con personas que prestaban este tipo de servicio por el cual presentaban su respectiva Factura .

8.- OBLIGACIONES FISCALES

Este rubro comprende principalmente el monto por pagar de Impuesto a la Renta por los resultados del año. La disminución en el saldo del año 2008 Se origina por que se liquidaron y pagaron anticipos que no sucedió en El año 2007.. Gastos no deducibles por US \$ 32.737 en el año 2008 (US \$39.542 en el 2007) fueron considerados en la conciliación tributaria.

9.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía está constituido por 1.900 acciones cuyo valor nominal es de UN DÓLAR AMERICANO CADA UNA

10. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2007 representan la diferencia entre el costo historico del terreno y el valor comercial según el Municipio de Samborondon

11. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuestos de la Compañía nunca han sido revisadas por las autoridades respectivas. La Ley de Régimen Tributario Interno está autorizada a revisar hasta (5) cinco años anteriores.

12. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.141.005 de septiembre 6 de 1997, a mas de lo descrito en las Notas a los estados financieros, efectuamos las revelaciones siguientes:

Activos y pasivos contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2008 y del 2007 no existen activos ni pasivos contingentes, ni cuentas de orden.

Provision de Cuentas Malas. De acuerdo a la modalidad de negociación, generalmente al contado o mediante financiación bancaria por hipotecas u otras directamente con el comprador o deudor, no se general cuentas por cobrar. La única cuenta por cobrar que existe a la fecha tiene muy poco tiempo para poder evaluar si requiere una provision para cuenta mala

Beneficios Laborales. Como se indicara anteriormente el sistema de contratación de trabajo, solo representa al fin de año una persona en relacion de dependencia .

Eventos posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2008 (fecha de cierre de los estados financieros) y 28 de abril del 2009 (fecha de culminación de la auditoria), no existen eventos importantes que revelar.


Bertha Judith Valencía Real
Gerente General


CPA Maritza Macías Ortega
Contadora
Reg 23.244