

87708

Ing. Com. Darwin Ramírez MBA

Auditor Independiente Calificado

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

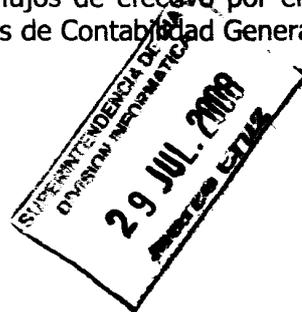
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE

INMOCRECER S.A.

1. He auditado el Balance General adjunto de INMOCRECER S.A., al 31 de diciembre de 2007 y el correspondiente Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoria.
2. Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de las evidencias que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoria provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente al 31 de diciembre de 2007 en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOCRECER S.A., los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

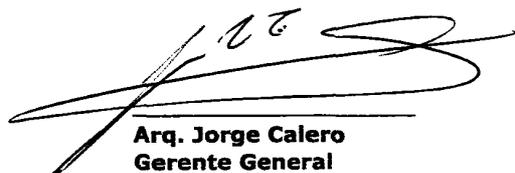
Junio 27 del 2008

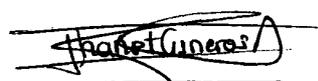
Ing. Com. Darwin Ramírez MBA
Reg. Nac. SC-RNAE 375
AUDITOR INDEPENDIENTE



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE
(expresado en dólares)

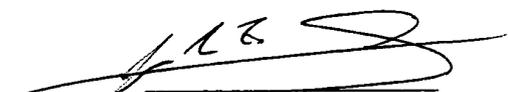
DESCRIPCION	Nota	Año 2007	Año 2006
CAJA Y BANCOS	3	6,911.12	36,634.10
CUENTAS POR COBRAR:	4	35,352.85	31,223.93
CLIENTES RELACIONADOS			11,200.00
CLIENTES NO RELACIONADOS		16,378.98	17,185.09
IMPUESTOS ANTICIPADOS		4,952.03	1,733.36
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		14,021.84	1,105.48
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	5	441,789.82	553,869.59
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		484,053.79	621,727.62
EDIFICIOS		59,765.24	59,765.24
MAQUINARIA Y EQUIPO		9,687.47	9,687.47
EQUIPO DE COMPUTACION Y SOFTWARE		470.00	470.00
(-) DEPRECIACION ACUMULADA ACTIVO FIJO		-15,921.46	-11,964.46
TOTAL ACTIVO FIJO	6	54,001.25	57,958.25
TOTAL ACTIVOS		538,055.04	679,685.87
PASIVO CORRIENTE	7	772.94	37,366.91
PASIVO LARGO PLAZO	8	351,811.64	387,280.33
PASIVO DIFERIDO	9	20,357.67	85,428.42
TOTAL PASIVO		372,942.25	510,075.66
PATRIMONIO	10	165,112.79	169,610.21
Capital Roman Figueras		4,000.00	4,000.00
Capital Marc Figueras B		4,000.00	4,000.00
Reserva Legal		4,000.00	4,000.00
Reserva de Capital		2,411.61	2,411.61
Resultados ejercicios anteriores		55,307.82	48,065.09
Aportes Futuras Capitalizaciones		100,000.00	100,000.00
Resultado presente ejercicio		-4,606.64	7,133.51
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		538,055.04	679,685.87

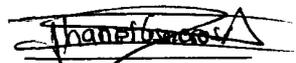

Arq. Jorge Calero
Gerente General


CPA. Jhaneth Cisneros
Contador

INMOCRECER S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
del 1 de enero al 31 de diciembre
(expresado en dólares)

	Nota	Año 2007	Año 2006
INGRESOS			
VENTAS TARIFA 12 %		38,300.00	141,150.00
VENTAS TARIFA 0%		247,515.05	273,950.00
OTROS INGRESOS		56.24	5,354.53
TOTAL INGRESOS	11	285,871.29	420,454.53
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES			
COSTOS DE DEPARTAMENTOS		219,346.76	263,296.17
UTILIDAD BRUTA		66,524.53	157,158.36
GASTOS			
	12	71,131.17	145,680.29
GASTOS PREOPERACIONALES		70,894.07	145,261.57
GASTOS FINANCIEROS		237.10	418.72
RESULTADO DEL EJERCICIO		-4,605.64	11,478.07
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES			1,721.71
25% IMPUESTO A LA RENTA			2,622.85
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		-4,606.64	7,133.51


Arq. Jorge Calero
Gerente General

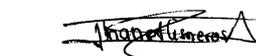

CPA. Jhaneth Cisneros
Contador

INMOCRECER S.A.

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(expresado en dólares)**

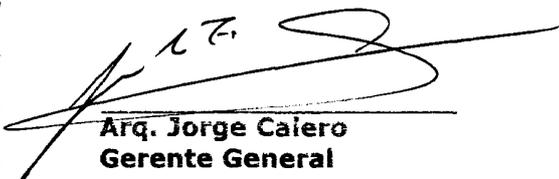
	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado Ejerc. Actual</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2006	8,000.00	100,000.00	2,411.61	4,000.00	48,065.09	7,133.51	169,610.21
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u>8,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>2,411.61</u>	<u>4,000.00</u>	<u>48,065.09</u>	<u>7,133.51</u>	<u>169,610.21</u>
Pago Impuesto a la Renta 2006							0.00
Cálculo Reserva Legal resultado 2006							0.00
Transferencia utilidad neta 2006					7,133.51	-7,133.51	0.00
Ajuste Saldo Módulo Proveedores					109.22		109.22
Aporte futura capitalización							0.00
Resultado ejercicio económico 2007						-4,606.64	-4,606.64
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>8,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>2,411.61</u>	<u>4,000.00</u>	<u>55,307.82</u>	<u>-4,606.64</u>	<u>165,112.79</u>

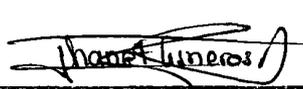

Arq. Jorge Calero
Gerente General


CPA. Jhaneth Cisneros
Contador

INMOCRECER S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE
(expresado en dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	AÑO 2007	AÑO 2006
Recibido de clientes	232,000.54	1,289,173.05
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-226,364.05	-1,263,966.13
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>5,636.49</u>	<u>25,206.92</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisicion de Activos	0.00	3,615.51
Venta de Activos	0.00	
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>0.00</u>	<u>3,615.51</u>
	-35,359.47	
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Nueva deuda a largo plazo	-35,468.69	
Transferencia de Utilidade año anterior	109.22	0.00
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-35,359.47</u>	<u>0.00</u>
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-29,722.98	28,822.43
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	36,634.10	7,811.67
SALDO FINAL DE EFECTIVO	6,911.12	36,634.10


Arq. Jorge Caiero
Gerente General


CPA. Jhaneth Cisneros
Contador

INMOCRECER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 y 2006

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Objeto Social

La empresa INMOCRECER S.A. fue constituida como sociedad anónima mediante escritura pública otorgada el 11 de mayo de 1999, ante el Notario Trigésimo del Cantón Quito, Dr. Simón Antonio Alcívar Paladines, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 1435, tomo 130, repertorio número 011861 del 22 de junio de 1999.

Su objeto social, según el Artículo Cuarto de la escritura de constitución, comprende la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis, urbanización, edificación, montaje, diseño, planificación, avalúos, peritajes, construcción, reconstrucción y rehabilitación de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos; y en general, toda clase de actividades y negocios de promoción inmobiliaria.

Los estados financieros han sido preparados en U. S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América, como una moneda estable, la variación de los índices de precios al consumidor (véase nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2007. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los Estados Financieros.-

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en el cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC # 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la 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.-

Los ingresos son registrados conforme se realiza la comercialización de los servicios de arrendamiento y asesoría técnica o de venta de bienes inmuebles, estos se registran cuando se ejecuta el proceso de facturación en el sistema.

c) Activo fijo.-

Se muestra el costo histórico o el valor ajustado y convertido en dólares de acuerdo con lo establecido en el NEC N. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retenidos se recargan 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 imputan a los resultados del año en curso.

La depreciación de los activos fijos 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 la línea recta.

d) 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 Reserva originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

e) Aporte Futuras Capitalizaciones.-

Incluye los aportes entregados por los accionistas de la empresa y que en el futuro permitirán capitalizar a la empresa, la misma que se deberá perfeccionar a través de la elaboración de la respectiva escritura de aumento de capital.

INMOCRECER S.A., es una compañía miembro de un grupo de empresas dedicadas a actividades inmobiliarias y de servicios. Todas las transacciones que se realizan son en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros y corresponden básicamente a contratos por arrendamiento y venta de bienes inmuebles.

NOTA 3. CAJA Y BANCOS

Un resumen del efectivo es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2007	2006
	(en US dólares)	
Caja General	300.00	300.00
Caja Chica Casas	100.00	100.00
Banco ABN Pichincha	2,382.55	2,959.76
Banco Internacional	4,128.57	33,274.34
TOTAL EFECTIVO	6,911.12	36,634.10

Caja General.- Esta cuenta registra el valor asignado para gastos menores en el área administrativa de la empresa.

Caja Chica Casas.- Esta cuenta registra el valor asignado para gastos operativos en las construcciones.

Bancos - Representa los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes, son el resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2007:

	.... Diciembre 31....	
	2007	2006
	(en US dólares)	
Cientes	16,378.98	28,385.09
Román Figueras Costa	5,000.00	
Anticipo Proveedores	9,021.84	1,105.48
Impuestos Anticipados	4,952.03	1733.36
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	35,352.85	31,223.93

Cientes.- Son los saldos por cobrar a Clientes, con plazos estipulados, intereses en el caso de atraso.

Anticipo Proveedores.- Registra los valores cancelados a los proveedores y que se compensarán al momento de recibir los bienes y servicios contratados.

Impuestos anticipados- Corresponde al valor del crédito tributario por el saldo del IVA en compras, adicionalmente incluye el valor de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta realizadas por los clientes.

NOTA 5. – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado de la siguiente manera:

	.... Diciembre 31....	
	2007	2006
	(en US dólares)	
Casas	270,209.99	162,943.00
Departamentos	171,579.83	390,926.59
TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES	441,789.82	553,869.59

Casas y Departamentos.- Esta cuenta registra el valor de las casas y departamentos construidas para ser entregadas a los clientes de la empresa.

NOTA 6. – ACTIVOS FIJOS

La composición del saldo del Activo Fijo es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2007	2006
	(en US dólares)	
Departamentos	59,765.24	59,765.24
Equipo de Cómputo	470.00	470.00
Equipo y Maquinaria	9,687.47	9,687.47
- Depreciación Acumulada	-15,921.46	-11,964.46
TOTAL ACTIVOS FIJOS	54,001.25	57,958.25

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición y se deprecian anualmente según los porcentajes establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno que se detallan a continuación.

Equipo Y Maquinaria	10%
Equipo de Computación	33%
Departamentos	5%

NOTA 7. - PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2007	2006
	(en US dólares)	
Proveedores Locales	697.44	27,828.63
Obligaciones Tributarias	75.50	2,793.72
Garantía Las Casas		1,300.00
Garantía Dpto. B204		600.00
Garantía Dpto. B201		500.00
15% Participación Trabajadores		1,721.71
Impuesto a la Renta		2,622.85
TOTAL PASIVO CORRIENTE	772.94	37,366.91

Proveedores Constituyen obligaciones pendientes de pago a corto plazo en concepto de compras de bienes y servicios adquiridos para la operatividad del negocio.

Obligaciones Tributarias – Registra los valores pendientes de pago en concepto de impuestos por Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y Retenciones del Impuesto al Valor Agregado, correspondientes al mes de diciembre y que se cancelarán en enero de 2008.

Garantías.- Constituyen valores entregados por los clientes y que se constituyen en respaldos económicos para la legalización de las transferencias de dominio de las construcciones realizadas por la empresa.

Participación Trabajadores.- Registra el valor del 15% por la participación de los trabajadores en las utilidades generadas en el ejercicio económico.

Impuesto a la Renta.- Registra el valor del 25% del Impuesto a la renta generado en el ejercicio económico, este valor se calcula luego de deducir de la utilidad bruta la participación laboral de los trabajadores.

NOTA 8.- PASIVO LARGO PLAZO

Un resumen del Pasivo a Largo Plazo, es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2007	2006
	(en US dólares)	
Socios	167,467.65	202,936.34
Interés Préstamo Socios	184,343.99	184,343.99
TOTAL LARGO PLAZO	351,811.64	387,280.33

Socios.- Son Obligaciones mantenidas con los socios al 31 de diciembre del 2007

Interés Préstamo Socios.- Son intereses generados por los préstamos de los socios

NOTA 9.- PASIVO DIFERIDO

Un resumen del Pasivo Diferido, es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2007	2006
	(en US dólares)	
Anticipo Clientes	17,957.67	85,428.42
Garantía Las Casas	1,300.00	
Garantía Dpto. B204	600.00	
Garantía Dpto. B201	500.00	
TOTAL	20,357.67	85,428.42

Anticipo Clientes.- Esta cuenta registra los anticipos entregados por los clientes por la negociación de bienes inmuebles.

Garantías: Son valores entregados por los clientes para la legalización de las escrituras de compra – venta de los inmuebles.

NOTA 10.- PATRIMONIO

El resumen del rubro patrimonio de la empresa es como sigue:

	.... Diciembre 31....	
	2007	2006
	(en US dólares)	
Capital Suscrito y Pagado (Román Figueras)	4,000.04	4,000.04
Capital Suscrito y Pagado (Marc Figueras B)	3,999.96	3,999.96
Aportes Futuras Capitalizaciones	100,000.00	100,000.00
Reserva Legal	4,000.00	4,000.00
Reserva de Capital	2,411.61	2,411.61
Resultados ejercicios anteriores	55,307.82	48,065.09
Resultado presente ejercicio	-4,606.64	7,133.51
TOTAL PATRIMONIO	165,112.79	169,610.21

El capital social de la empresa INMOCRECER S.A. es de USD 8.000 y se compone de 8000 acciones valoradas en USD 1 cada una.

NOTA 11.- INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

INGRESOS OPERACIONALES	.... Diciembre 31....	
	2,007	2,006
	(en US dólares)	
Ventas Gravadas con tarifa 12%	38,300.00	141,150.00
Ventas Gravadas con tarifa 0%	247,515.05	273,950.00
TOTAL	285,815.05	415,100.00
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Rendimientos Financieros		166.98
Otros Ingresos	56.24	5,187.55
TOTAL	56.24	5,354.53
TOTAL INGRESOS	285,871.29	420,454.53

NOTA 12. GASTOS

Los gastos se componen por los siguientes valores:

	.... Diciembre 31....	
	2,007	2,006
	(en US dólares)	
Sueldos y Salarios y Demás Remuneraciones		5,094.97
Impuestos, Cuotas y Contribuciones	8,934.93	9,676.48
Luz, Agua y Teléfonos	1,089.00	3,890.76
Honorarios	2,745.77	5,994.25
Mantenimiento y Reparaciones		39,473.98
Depreciación de Activos	3,957.00	3,955.99
Suministros y Materiales	563.68	362.11
Transporte		12,343.60
Gastos de Viaje		10,236.02
Servicios Contables	3,875.00	
Gastos a ser Reembolsados	31,710.75	
Iva del Gasto	2,761.19	4,795.61
Otros Servicios	14,284.84	
Intereses y Comisiones Bancarias	237.10	418.72
Gastos No Deducibles	420.72	
Intereses y Multas	523.19	
Notarios y Registradores	28.00	127.04
Otros Gastos Locales		49,310.76
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	71,131.17	145,680.29

NOTA 14. - SITUACIÓN TRIBUTARIA

La compañía ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, como son los anticipos de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente