

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Miembros del Directorio y Accionistas de:
AKROPOLIS ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.**

He auditado los balances generales adjuntos de AKROPOLIS ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A. al 31 de diciembre de 2007 , y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Mi examen fue efectuado de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas, 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría proveen una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de AKROPOLIS ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A. al 31 de diciembre de 2007 , el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Quito, 2 de febrero de 2009



Marco Barrera Larco
Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. SC-RNAE-176



AKROPOLIS ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 y 2006**

(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	2007	2006
Efectivo y sus equivalentes	808	7.167
Cuentas y documentos por cobrar	5.380	15.000
Anticipos de Impuestos	116	0
Obras en edificación	0	492.758
Activos fijos, neto	0	1.696.375
Total	6.305	2.211.300
PASIVOS		
Obligaciones bancarias	0	1.358.453
Anticipo de clientes	0	5.308
Cuentas y documentos por pagar	16.971	94.919
Total	16.971	1.458.679
PATRIMONIO (véase estado adjunto)	(10.666)	752.621
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	6.305	2.211.300

AKROPOLIS ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 y 2006

(expresado en dólares estadounidenses)

	2007	2006
Ingresos:		
Ventas	4.891	0
Total ingresos	<u>4.891</u>	<u>0</u>
Gastos de operación:		
Gastos de ventas		(189)
Gastos Administrativos	(4.296)	(1.473)
Total Gastos de Operación	<u>(4.296)</u>	<u>(1.662)</u>
Utilidad (pérdida) en operación	595	(1.662)
Otros Ingresos y (Gastos)		
Otros	(79)	8
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	<u>516</u>	<u>(1.654)</u>
Utilidad (Pérdida) neta	<u>516</u>	<u>(1.654)</u>

AKROPOLIS ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
 (expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Pagado	Aporte Futuras Capitalizaciones	Reservas por Valuación	Resultados acumulados	Total
Diciembre 31, 2006	800	220.000	559.105	(27.284)	752.621
Ajuste terreno dación en pago			(559.105)		(559.105)
Ajuste terreno		(220.000)			(220.000)
Perdidas ejercicios anteriores				15.302	15.302
Utilidad Neta				516	516
Saldo al 31 de Diciembre 2007	800	0	0	(11.466)	(10.666)

AKROPOLIS ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de operaciones:

Utilidad neta	516
Más (ingresos) gastos que no representaron desembolsos de efectivo	
Costo terreno	220.000
Ajuste a resultados	1.713
	<hr/>
	221.713

Operaciones del período

Aumento Otras cuentas por cobrar	9.620
Disminución anticipos de impuestos	(116)
Disminución Obras en edificación	(492.758)
Disminución Cuentas por pagar	(77.948)
Disminución Anticipo de clientes	(5.308)
	<hr/>
	(566.510)

Efectivo provisto por flujo de operaciones (344.281)

Flujo de inversiones:

Adición neta de activos fijos	1.696.375
Efectivo provisto por flujo de inversiones	<hr/>
	1.696.375

Flujo de financiamiento:

Sobregiro bancario	0
Obligaciones financieras	(1.358.453)
Efectivo provisto de flujo de financiamiento	<hr/>
	(1.358.453)

Incremento (disminución) del flujo de fondos (6.359)

Flujo de fondos al inicio 7.167

Flujo de fondos al cierre 808

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

AKROPOLIS ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 y 2006

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 13 de agosto del 2002, su objeto social principal es el de la compraventa de muebles e inmuebles y bienes de capital, arriendo subarriendo y administración de los mismos: diseño y construcción de toda clase de proyectos inmobiliarios, urbanizaciones, parqueos, complejos turísticos y hoteleros; y asesorar, elaborar, ejecutar, administrar toda clase proyectos urbanizaciones y complejos habitacionales, residenciales, turísticos y hoteleros.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución N. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial N. 348 del 4 del septiembre del 2006, establece que a partir del año 2009, las compañías domiciliadas en Ecuador, deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

b) Obras en edificación

Incluye los costos y gastos principalmente incurridos en el desarrollo del proyecto Cotocollao y en alternativas para inversión de proyectos inmobiliarios; estos no exceden su valor de reposición o de mercado.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

c) Activos fijos

Se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descarga de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos 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) Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tarifa de impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, las sociedades pueden calcular la tarifa del 15% de impuesto sobre el valor de las utilidades, siempre que estas se capitalicen, por lo menos por el monto de las utilidades reinvertidas, perfeccionando con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año posterior al que se utilizó esta facultad tributaria.

e) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de 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 Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios y/o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

f) Reserva legal

De acuerdo con la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

g) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos en el estado de resultados en la fecha en la que se perfecciona la transferencia legal del respectivo inmueble por escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. Los valores recibidos de los clientes sobre los contratos de compraventa son registrados como anticipos de clientes hasta tanto se reconozca la venta.

NOTA 3 – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fondo rotativo	-	2.000
Bancos	808	5.167
Total	<u>808</u>	<u>7.167</u>

NOTA 4 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Anticipos varios	5.380	-
Proyecto Cotocollao	-	15.000
Total	<u>5.380</u>	<u>15.000</u>

NOTA 5 - OBRAS EN EDIFICACION

Al 31 de diciembre de 2006, corresponde principalmente a los costos y gastos incurridos por la Compañía en el desarrollo del Proyecto que no pudo ser ejecutado y resolvió liquidar estos rubros.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proyecto:		
Honorarios y planificación	-	2.899
Costos directos	-	20.136
Costos indirectos	-	469.723
Total	-	<u>492.758</u>

NOTA 8 - ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, corresponde a: terrenos adquiridos por la compañía para el desarrollo de proyectos inmobiliarios; en el caso del terreno de Cotocollao, no se ejecuto el proyecto y se entregó en dación en pago al Banco.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>% anual de depreciación</u>
Terreno Cotocollao (1)	0	1.382.625	
Terreno Occidental (2)	0	220.000	
Terreno Quito (3)	0	93.750	
Activo fijo, neto	<u>0</u>	<u>1.696.375</u>	

NOTA 9 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 2006, corresponde a un préstamo otorgado en años anteriores, garantizado con hipoteca abierta del terreno que fue entregado en dación en pago en el cual existe un convenio entre el banco y la compañía en que se compromete a recibir el bien inmueble y se condonan los intereses generados.

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Obligaciones bancarias	0	1.358.453
Anticipo a clientes	0	5.308
Cuentas y documentos por pagar	16.971	94.919
Activo fijo, neto	<u>16.971</u>	<u>1.458.680</u>

NOTA 10.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, corresponde a anticipos recibidos de clientes por contratos de reservación de bienes raíces, estos anticipos se cruzarán con el registro de la venta al momento que se perfeccione la transferencia legal de dominio de los inmuebles comprometidos a favor de los compradores y se reconocerá la utilidad correspondiente.

NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proveedores	820	72
Impuestos por pagar	587	345
Otras	15.564	94.502
Total	<u>16.971</u>	<u>94.919</u>

NOTA 12.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el capital social de la Compañía es de US\$ 800, dividido en 800...acciones de US\$ 1 cada una.

NOTA 13.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad contable	595	(1.654)
15% participación a trabajadores		
Más gastos no deducibles		
Base imponible	<u>595</u>	
25% Impuesto a la renta	<u>149</u>	

Situación fiscal.- Los años 2006 y 2007, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades fiscales.

NOTA 14.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, Suplemento del registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el anexo y estudio de Precios de Transferencia, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración. De otra parte el Servicio de Rentas Internas, el 30 de diciembre del 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el registro Oficial No. 188 del 16 de enero de 2006, en la cual se establece que los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un monto acumulando superior a US\$ 300.000 dólares, deberán presentar el anexo y el informe integral de precios de transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

NOTA 15.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 25 de abril de 2008, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.
