

Quito, 21 de mayo del 2010

94306

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente

De mis consideraciones:

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, adjunto a la presente sirvanse encontrar los Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2009, con el Informe de los Auditores Independientes; correspondientes a la **COMPAÑIA VERZAM CIA. LTDA.** con expediente No. 94306 y RUC 1791870581001.

Agradeciéndoles por la atención dada a la presente, me suscribo.

Atentamente,



Dr. Juan Carlos Paredes Andrango
AUDITOR EXTERNO
SC.RNAE No. 562

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en el patrimonio de los socios	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 17

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en el patrimonio de los socios	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 17

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de:
INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contiene distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

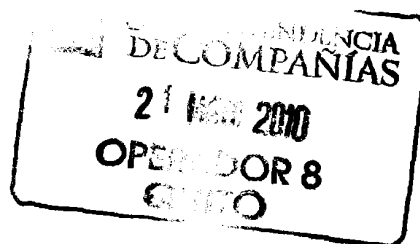
Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



DR. JUAN CARLOS PAREDES
SC-RNAE No. 562

Abril 23 del 2010
Quito - Ecuador



INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>ACTIVOS</u>			(US\$.)
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo		123.615	34.790
Inversiones temporales	2	68.966	43.420
Cuentas por cobrar	3	4.822.192	4.142.008
Activo realizable	4	178.946	1.570.928
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>5.193.719</u>	<u>5.791.146</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, maquinaria y equipos, neto	5	2.223.514	2.366.256
TOTAL ACTIVOS		<u>7.417.233</u>	<u>8.157.402</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6	619.544	548.024
Gastos acumulados por pagar	7	1.833	30.518
Anticipos clientes	8	1,092,484	2.781.625
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>1.713.861</u>	<u>3.360.167</u>
Préstamos de socios	9	4.487.304	3.750.600
Préstamos bancarios	10	549.152	600.00
TOTAL PASIVOS		<u>6.750.317</u>	<u>7.710.767</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:</u>			
Capital social	11	1.000	1.000
Aportes futuras capitalizaciones		99.000	99.000
Reserva legal	12	20,37	20.237
Resultados acumulados		546.679	326.398
TOTAL PATRIMONIO		<u>666.916</u>	<u>446.635</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>7.417.233</u>	<u>8.157.402</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos por ventas		1.109.587	660.419
Ingresos financieros		13,42	53.835
Otros ingresos		394.716	53.031
TOTAL		1.517.445	767.285
COSTOS Y GASTOS:			
Costos de construcción		505.193	102.468
Gastos de administración		466.85	355.852
Gastos de ventas		105.196	97.395
Gastos generales		146.463	3.676
TOTAL		1.223.737	559.391
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		293.708	207.894
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1	(-)	(-)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		293,08	207.894
IMPUESTO A LA RENTA	1 y 14	(73.427)	(51.974)
UTILIDAD NETA		220.281	155.920

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

	Capital Social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados acumulados	Total
	(US\$.)				
	<u>2008</u>				
Saldos al 1 de enero del 2008	1,000	99,000	20,237	170,478	290,715
Utilidad del ejercicio	-	-	-	155,920	155,920
Saldos al 31 de diciembre 2008	1,000	99,000	20,237	326,398	446,635
	<u>2009</u>				
Saldos al 1 de enero del 2009	1,000	99,000	20,237	326,398	446,635
Utilidad del ejercicio	-	-	-	220,281	220,281
Saldos al 31 de diciembre 2009	1,000	99,000	20,237	546,679	666,916

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US\$.)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	429,403	(3.300.512)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.408.746)	1.632.507
Intereses ganados	13.142	53.835
Otros gastos	-	(3,676)
Otros ingresos	394.716	53.031
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(571.485)	(1.564.815)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisiciones de propiedad, maquinaria y equipos	-	(1.199)
Bajas de propiedad, maquinaria y equipos	-	639.868
Inversiones temporales	(25.546)	1.818.504
Efectivo (utilizado) provisto en las actividades de inversión	(25.546)	2.457.173
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos de socios	736.704	(1.486.149)
Préstamos bancarios	(50.848)	600.000
Efectivo neto Provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	685.856	(886.149)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	88.825	6.209
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	34.790	28.581
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	123.615	34.790

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US\$.)	
UTILIDAD NETA	220.281	155.920
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación propiedad, maquinaria y equipo	142.742	205.828
Ajustes a la depreciación propiedad, maquinaria y equipo	-	(95.980)
Subtotal	142.742	109.848
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(680.184)	(3.960.932)
Activo realizable	1.391.982	(1.142.925)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	71.520	3.267.139
Gastos acumulados	(28.685)	6.135
Anticipos de clientes	(1.689.141)	
Subtotal	(934.508)	(1.830.583)
EFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(571.485)</u>	<u>(1.564.815)</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.- Fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador el 16 de diciembre del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de febrero del 2003. Las actividades principales de la Compañía son la compra y venta de bienes muebles e inmuebles dentro y fuera del país; la representación comercial y apoderamiento de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras en la línea de los bienes raíces; podrá planificar y ejecutar programas de vivienda, así como su comercialización de acuerdo a las normas establecidas; podrá construir lotizaciones y urbanizaciones y su comercialización; podrá construir edificios y conjuntos residenciales bajo el régimen de propiedad horizontal y su comercialización.

Base de Presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con la normatividad vigente al 31 de marzo del 2000 para la conversión de estados financieros y adoptada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, normas que difieren en ciertos aspectos de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

La Superintendencia de Compañías conforme a Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de diciembre 31 del 2008, resuelve establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

<u>Aplicarán a partir del</u>	<u>Período de transición</u>
1 de enero del 2010:	Año 2009:
- Las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores - Las compañías que ejercen actividades de auditoría externa	Para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2009
1 de enero del 2011:	Año 2010:
- Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$. 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007 - Las compañías Holding o tenedoras de acciones - Las compañías de economía mixta - Las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas	Para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2010

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Aplicarán a partir del

Período de transición

1 de enero del 2012:

Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores

Año 2011:

Para tal efecto, este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF, a partir del año 2011

La Superintendencia de Compañías resuelve también establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes arriba mencionados, respectivamente.

Inventarios.- El costo de los inventarios se determina por el método promedio. El costo no excede al valor de mercado.

Propiedad, maquinaria y equipos.- Están registrados al costo de adquisición. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

Activos

Tasas

Edificio	5%
Muebles y enseres	10%
Maquinaria	10%
Equipos de computación	33%

Inversiones.- La Compañía registra sus inversiones al valor nominal de los depósitos, más los intereses generados al cierre del ejercicio.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando los activos son vendidos, siendo ésta la base de medición del principio de realización.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo bancos.

Participación de trabajadores.- La compañía no ha dado cumplimiento con lo dispuesto en el Código de Trabajo, para los ejercicios 2009 y 2008, la Compañía no ha efectuado la respectiva provisión para distribución de utilidades a los trabajadores y no reconoce en los resultados del período el 15% de participación de trabajadores.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establecen que las sociedades pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta y para aquellas Compañías que reinviertan la utilidad aplicarán la tasa del 15% de impuesto a la renta (aplicable a las utilidades a reinvertir).

2. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de la cuenta inversiones corresponde a encargo fiduciario realizado en Banco Produbanco, mediante nota de crédito No. 42009 por US\$. 43.420, incluido los intereses, con fecha de inicio diciembre 1 y vencimiento en diciembre 31 del 2008.

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de la cuenta inversiones corresponde a encargo fiduciario realizado con el Banco Produbanco, cuenta corriente No. 1200548638, en el cual se han recibido los dineros provenientes de los arriendos pagados por Schlumberger por US\$. 68,966, valores que sirven para cancelar el préstamo adquirido con el Produbanco.

3. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US\$)	
Cientes	2.358	603
Anticipos empleados	1.065	1.355
Anticipos proveedores	143.000	113.318
Impuestos y retenciones	167.027	218.448
Otras	4.508.742	3.808.284
Total	<u>4.822.192</u>	<u>4.142.008</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 el saldo de la cuenta anticipos proveedores corresponde principalmente pagos realizados por la compañía a varios proveedores por la compra de muebles y trabajos de carpintería, acabados y otros para las casas de los diferentes proyectos que construye Verzam Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 el saldo de la cuenta retenciones e impuestos corresponde principalmente a los anticipos de impuesto a la renta pagados al Servicio de Rentas Internas por concepto de retenciones en la fuente efectuadas por clientes y al crédito tributario generado por las compras efectuadas a proveedores de bienes y servicios de la compañía.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 el saldo de la cuenta otras corresponde a fideicomisos contratados por la compañía para la administración de los proyectos: Portal de Santiago y Rincón del Bosque, fideicomisos que se liquidarán al concluir la comercialización de los proyectos antes señalados.

4. ACTIVO REALIZABLE

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US\$.)	
Costos directos	178.946	1.516.171
Otros costos directos	-	54.757
Total	<u>178.946</u>	<u>1.570.928</u>

El saldo de la cuenta costos directos y otros costos al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde al proyecto Alberto Eistein, que al cierre del presente ejercicio no ha sido comercializado en su totalidad. Esta cuenta se liquidará, al momento en que se este proyecto sea vendido totalmente.

5. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

	<u>Saldos</u> <u>al</u> <u>01/ene/08</u>	<u>.....MOVIMIENTO.....</u>		<u>Saldos</u> <u>al</u> <u>31/dic/08</u>
		<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u> <u>y/o</u> <u>Reclasific.</u>	
	(US\$.)			
Equipo de computación	3.471	1.199	-	4.670
Maquinaria	28.671	-	-	28.671
Muebles y enseres	1.120	-	-	1.120
Edificios	3.416.543	-	(639.868)	2.776.675
Subtotal	3.449.805	1.199	(639.868)	2.811.136
Depreciación acumulada	(335.032)	(205.828)	95.980	(444.880)
Total	<u>3.114.773</u>	<u>(204.629)</u>	<u>(543.888)</u>	<u>2.366.256</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 205.828 al 31 de diciembre del 2008.

5. **PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO (continuación)**

	MOVIMIENTO.....			Saldos al 31/dic/09
	Saldos al 01/ene/09	Adiciones	Ajustes y/o Reclasific.	
			(US\$.)	
Equipo de computación	4.670	-	-	4.670
Maquinaria	28.671	-	-	28.671
Muebles y enseres	1.120	-	-	1.120
Edificios	2.776.675	-	-	2.776.675
Subtotal	2.811.136	-	-	2.811.136
Depreciación acumulada	(444.880)	(142.742)	-	(587.622)
Total	<u>2.366.256</u>	<u>(142.742)</u>	<u>-</u>	<u>2.223.514</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 142.742 al 31 de diciembre del 2009.

6. **CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US\$.)	
Compañías relacionadas	531.470	480.000
Proveedores	3.040	6.770
Impuesto a la renta (nota 14)	73,427	51.974
Impuestos y retenciones	6.282	7.984
Obligaciones con el IESS	819	1.296
Otras	4,506	-
Total	<u>619,544</u>	<u>548.024</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de la cuenta compañías relacionadas corresponde a créditos concedidos por las compañías Inmobiliaria V y Z Cía. Ltda., Nelly Flowers y Flores de Mónica para pago de proveedores y capital de trabajo, prestamos que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

El saldo de la cuenta impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde a la provisión del impuesto generado por la utilidad obtenida en los ejercicios económicos respectivos, la compañía a la fecha de nuestra revisión ha decidido no efectuar reinversión de utilidades. En el año 2009 y 2008 para la determinación del impuesto a la renta por pagar se calculó directamente de la utilidad contable, sin aplicar el 15% correspondiente a participación trabajadores en las utilidades, contraviniendo lo establecido por el código laboral y la Ley de Régimen Tributario Interno.

7. **GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, se resume como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US\$.)	
Décimo tercer sueldo	498	3.196
Décimo cuarto sueldo	1.090	1.740
Vacaciones	159	1.755
Fondos de reserva	86	674
Participación de trabajadores en las utilidades	-	23.153
Total	<u>1.833</u>	<u>30.518</u>

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de la cuenta gastos acumulados corresponde principalmente a utilidades no distribuidas del ejercicio 2006, es necesario señalar que en los años 2009 y 2008, la compañía no efectuó la provisión correspondiente al 15% de participación de los trabajadores de las utilidades.

8. **ANTICIPOS CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo anticipos clientes está constituido principalmente por los abonos efectuados por varios clientes de la compañía, para la adquisición de casas, oficinas y bodegas en los diferentes proyectos que construye Verzam Cía. Ltda.

9. **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Un detalle de las obligaciones a largo plazo de la compañía al 31 de diciembre del 2009 y 2008, se resume como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US\$)	
Viviana Vera Zambrano	662.159	662.159
Carlos Vera Zambrano	638.619	638.619
Raúl Zambrano	-	2.449.822
Carlos Vera Meneses	3.186.526	-
Total	<u>4.487.304</u>	<u>3.750.600</u>

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde principalmente a préstamos concedidos por los Socios de la Compañía para la construcción y financiamiento de los proyectos inmobiliarios: Portal de Santiago y Rincón del Bosque, créditos que no tienen fecha específica de vencimiento y no generan carga financiera.

10. PRESTAMOS BANCARIOS

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2009, corresponde principalmente a un crédito de US\$. 600.000.00, concedido por Produbanco, el mismo que inició el 30 de septiembre del 2009 y vence el 22 de agosto del 2011, con una tasa de interés del 10,21% anual.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el capital social es de Un Mil Dólares Americanos, dividido en mil participaciones sociales indivisibles con un valor nominal de un dólar cada una.

12. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas transfieran de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio un porcentaje no menor de un 5%, destinado a formar el fondo de Reserva Legal, hasta que éste alcance por lo menos el 20% del capital social de la Compañía. Dicha Reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía; pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre del 2009, está pendiente la apropiación del 5% de la utilidad neta obtenida, debido a que tal apropiación debe ser aprobada por la Junta General de Socios.

13. SEGUROS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de propiedad, maquinaria y equipos neto por un valor de US\$. 2.223.514 y US\$. 2.366.256 respectivamente no se encuentran asegurados, debido a que este rubro es la inversión más importante de la Compañía y considerando que en el caso de ocurrir algún tipo de siniestro, las operaciones de la misma se verían afectadas; por lo tanto no podría seguir como Empresa en marcha.

14. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, fueron determinados de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US\$.)	
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	293.708	207.894
Más gastos no deducibles	-	-
	<u>293.708</u>	<u>207.894</u>
Utilidad gravable	<u>293.708</u>	<u>207.894</u>
Impuesto a la renta	<u>73.427</u>	<u>51.974</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA (continuación)

El movimiento de la cuenta por pagar del impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US\$.)	
Saldos al inicio del año	4.599	5.398
Provisión cargada al gasto	<u>73.427</u>	<u>51.974</u>
	78.026	57.372
Menos:		
Pago de impuesto a la renta	4.599	5.398
Anticipos de impuesto a la renta	-	-
Impuestos retenidos por terceros	<u>57.512</u>	<u>47.375</u>
	<u>62.111</u>	<u>52.773</u>
Saldo al final del año	<u>15.915</u>	<u>4.599</u>

15. COMPROMISOS

A la fecha de presentación de este informe, la Compañía tiene vigentes los siguientes compromisos a favor de Produbanco:

- Garantía bancaria No. GRB1010000584201 por US\$. 17,669.31, que inicia en agosto 23 del 2009 y con vencimiento en agosto 23 del 2010.
- Garantía de oficina en propiedad horizontal No. OPH10100E0084684 por US\$. 2,506,818.71, que inicia en noviembre 20 del 2008, no se establece fecha de vencimiento.
- Garantía de persona natural No. GPN10100E0097499, Vera Meneses Carlos Romeo.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de este informe (abril 23 del 2010) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.