

**SEACONYT SERVICIOS EN AUDITORIA ADMINISTRACIÓN
CONTABILIDAD Y TRIBUTACION**

Quito, 8 de enero del 2008

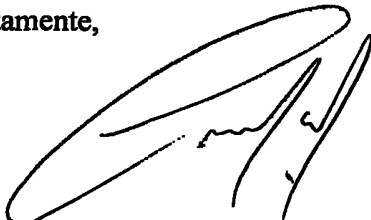
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Presente

De mis consideraciones:

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, adjunto a la presente sírvanse encontrar los Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2006, con el Informe de los Auditores Independientes; correspondientes a la **COMPAÑÍA 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



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE IDENTIFICACION No. 171058894-6

CUZCO CARLOS

00510-34

07/05/2006



ECUATORIANESES

CASADO IRMA L. FLORES OSORIO

SUPERIOR DR. CONTABILIDAD

LEON ARTHUR PAREDES

MAESTRO ANDRANGO

00/05/2006

REN 1897652



REPUBLICA DEL ECUADOR

TRIBUNAL SUPLENTE

CERTIFICADO DE NOTACION

10/05/2006




INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estados de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 13

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad

SEACONYT SERVICIOS EN AUDITORIA ADMINISTRACIÓN CONTABILIDAD Y TRIBUTACION

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2006, 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. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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, a base de 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. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En el mayor general de Préstamos por Pagar a Terceros, se presenta un saldo por US\$. 3.399.471,62, cuyos soportes de origen y movimientos de esta cuenta no se nos proporcionó y debido a la naturaleza de los registros contables y controles internos existentes en la Compañía, no nos fue factible aplicar otro tipo de procedimientos de auditoría, que nos permitan determinar la razonabilidad de este saldo.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes si existieran, que se hubieran determinado que son necesarios, si no hubiera existido la limitación en el alcance de nuestro trabajo indicado en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2006, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC y prácticas contables aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



DR. JUAN CARLOS PAREDES
SC-RNAE No. 562

Octubre 18 del 2007
Quito – Ecuador

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	<u>NOTAS</u>	<u>2006</u>
<u>ACTIVOS</u>		(US\$)
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo		93.886
Inversiones temporales	2	1.551.593
Cuentas por cobrar	3	<u>578.447</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>2.223.926</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedad, maquinaria y equipos, neto	4	<u>3.287.110</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>5.511.036</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar	5	63.536
Anticipos clientes	6	<u>560.500</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>624.036</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	7	<u>4.700.249</u>
TOTAL PASIVOS		<u>5.324.285</u>
<u>PATRIMONIO:</u>		
Capital	8	1.000
Aportes futuras capitalizaciones		99.000
Resultados acumulados		<u>86.751</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>186.751</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>5.511.036</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

NOTAS

2006

(US\$)

INGRESOS:

Ingresos operacionales	1.046.597
Otros ingresos	<u>89.595</u>
TOTAL	<u>1.136.192</u>

COSTOS Y GASTOS:

Costos de construcción	127.388
Costos de ventas	611.424
Gastos generales	<u>243.021</u>
TOTAL	<u>981.833</u>

**UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE
TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E
IMPUESTO A LA RENTA**

154.359

**PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN
LAS UTILIDADES**

1 y 5 (23.154)

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA

131.205

IMPUESTO A LA RENTA

1 y 10 (32.801)

UTILIDAD NETA

98.404

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	TOTAL
	(US\$,)			
	2006			
Saldos al 1 de enero del 2006	1.000	99.000	(11.653)	88.347
Utilidad neta	-	-	98.404	98.404
Saldos al 31 de diciembre del 2006	1.000	99.000	86.751	186.751

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

2006

(US\$.)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES
DE OPERACION:

Efectivo recibido de clientes	591.020
Efectivo pagado a proveedores y empleados	1.143.584
Intereses ganados	89.595

Efectivo provisto por las actividades de operación	1.824.199
--	-----------

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE INVERSION:

Adquisiciones de propiedad, muebles y equipos	(1.416.543)
Incremento de inversiones	(1.551.593)

Efectivo utilizado en las actividades de inversión	(2.968.136)
--	---------------

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos de partes relacionadas	1.938.823
Disminución de aportes futuras capitalizaciones	(701.000)

Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	1.237.823
--	-----------

Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	93.886
--	--------

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	-
---	---

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	93.886
--	--------

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO POR
LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	<u>2006</u>
	(US\$.)
UTILIDAD NETA	98.404
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Depreciaciones	<u>144.437</u>
Subtotal	<u>144.437</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
(Aumento) disminución en:	
Cuentas por cobrar	(455.577)
Inventarios	1.973.399
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar	63.536
Subtotal	<u>1.581.358</u>
EFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1.824.199</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

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; podrá construir y administrar residencias, hoteles, hosterías y en fin toda clase de bienes inmuebles; podrá asociarse si así lo decidiera con personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras para realizar el objeto de la Compañía aquí señalado; podrá importar equipos, maquinarias, partes, piezas, motores y demás elementos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto social de la Compañía; podrá adquirir en el país o en el exterior materiales prefabricados, equipos y maquinarias necesarias para los bienes inmuebles que obtuviere la Compañía; la Compañía podrá realizar todos los demás actos y contratos afines, destinados al cumplimiento de su objetivo social.

Base de Presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

La Superintendencia de Compañías conforme a Resolución No. 06.Q.ICI-004 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 del 2006, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y dispone que estas normas, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, así también deroga las NEC, a partir del 1 de enero del 2009.

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:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificio	5%
Maquinaria	10%
Equipos de computación	33%

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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.

Participación de trabajadores.- En cumplimiento con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía reconoce en los resultados del período el 15% de participación de trabajadores en las utilidades.

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 2006, el saldo de inversiones temporales corresponde a depósitos efectuados en el Banco Amazonas, los mismos que generan una tasa de interés correspondiente al promedio entre la tasa activa y la tasa pasiva establecida por el Banco Central, saldos que se capitalizan inmediatamente terminado el plazo de la inversión inicial.

3. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2006 es el siguiente:

	<u>2006</u>
	(US\$)
Cuentas por cobrar socios	468.446
IVA en compras	82.275
Anticipo de impuesto a la renta	27.726
Total	<u>578.447</u>

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo de cuentas por cobrar socios, corresponde principalmente a créditos concedidos al Señor Carlos Vera, socio de la Compañía, los mismos que no tiene fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

4. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por el año terminado el 31 de diciembre del 2006 es como sigue:

	MOVIMIENTO.....			Saldo Al 31/dic/06
	Saldo al 01/ene/06	Adiciones	Ajustes y/o Reclasific.	
			(US\$)	
Terrenos	1.600.000	-	(1.600.000)	-
Mejoras terreno	400.000	-	(400.000)	-
Equipo de computación	1.236	-	-	1.236
Maquinaria	16.735	-	-	16.735
Oficinas	-	2.472.506	-	2.472.506
Parqueaderos	-	560.826	-	560.826
Bodegas	-	383.211	-	383.211
Subtotal	2.017.971	3.416.543	(2.000.000)	3.434.514
Depreciación acumulada	(2.967)	(144.437)	-	(147.404)
Total	<u>2.015.004</u>	<u>3.272.106</u>	(<u>2.000.000</u>)	<u>3.287.110</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 144.437 al 31 de diciembre del 2006.

5. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2006, es el siguiente:

	2006
	(US\$)
Impuesto a la renta (nota 10)	32.801
Participación de trabajadores en las utilidades (nota 10)	23.154
IVA por pagar	4.317
Impuestos municipales	3.000
Retenciones en la fuente	265
Total	<u>63.537</u>

El saldo de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2006, esta conformado principalmente por el impuesto generado por las ventas del mes de diciembre y los impuestos correspondientes a tasa municipales no canceladas en el transcurso del año 2006.

6. ANTICIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo de anticipos clientes esta constituido principalmente por los abonos efectuados por varios clientes de la Compañía, para la adquisición de oficinas, bodegas y parqueaderos de Renazzo Plaza.

7. PRESTAMOS SOCIOS

Un detalle de las cuentas por pagar socios al 31 de diciembre del 2006, se resume como sigue:

	<u>2006</u>
	(US\$)
Préstamos a terceros	3.399.472
Viviana Vera	496.219
Carlos Vera	472.678
Raúl Zambrano	331.880
Total	<u>4.700.249</u>

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2006, corresponde a principalmente a créditos concedidos por los Socios de la Compañía para la construcción de oficinas, parqueaderos y bodegas del Renazzo Plaza, créditos que no tienen fecha especifica de vencimiento y no generan carga financiera.

8. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2006, el capital social es de un mil dólares Norteamericanos, dividido en mil participaciones sociales indivisibles con un valor nominal de un dólar cada una.

9. SEGUROS

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo de propiedad, maquinaria y equipos neto por un valor de US\$.3.287.110 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.

10. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2006, fue determinado de la siguiente manera:

	<u>2006</u>
	(US\$.)
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	154.359
Más gastos no deducibles	<u>-</u>
	154.359
Participación de trabajadores en las utilidades	(23.154)
	<u>131.205</u>
Utilidad gravable	<u>131.205</u>
Impuesto a la renta	<u>32.801</u>

El movimiento de la cuenta por pagar del impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre del 2006, es el siguiente:

	<u>2006</u>
	(US\$.)
Saldos al inicio del año	-
Provisión cargada al gasto	32.801
	<u>32.801</u>
Menos:	
Pago de impuesto a la renta	-
Anticipos de impuesto a la renta	-
Impuestos retenidos por terceros	27.726
	<u>27.726</u>
Saldo al final del año	<u>5.075</u>

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de este informe (octubre 18 del 2007) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.