

**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 los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y los correspondientes estados 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 nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestra opinión, 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 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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
Abril 21 del 2008
Quito – Ecuador

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

		<u>NOTAS</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>ACTIVOS</u>				(US\$.)
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo			28.581	93.886
Inversiones temporales	2		1.861.924	1.551.593
Cuentas por cobrar	3		181.076	578.447
Activo realizable	4		428.003	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES			<u>2.499.584</u>	<u>2.223.926</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad, maquinaria y equipos, neto	5		<u>3.114.773</u>	<u>3.287.110</u>
TOTAL ACTIVOS			<u>5.614.357</u>	<u>5.511.036</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar	6		62.510	40.383
Gastos acumulados por pagar	7		24.383	23.153
Anticipos clientes	8		-	560.500
TOTAL PASIVOS CORRIENTES			<u>86.893</u>	<u>624.036</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	9		5.236.749	4.700.249
TOTAL PASIVOS			<u>5.323.642</u>	<u>5.324.285</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:</u>				
Capital social	10		1.000	1.000
Aportes futuras capitalizaciones			99.000	99.000
Reserva legal	11		20.237	-
Resultados acumulados			<u>170.478</u>	<u>86.751</u>
TOTAL PATRIMONIO			<u>290.715</u>	<u>186.751</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			<u>5.614.357</u>	<u>5.511.036</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

	<u>NOTAS</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ingresos por servicios		525.032	1.046.597
Ingresos financieros		79.331	89.595
Otros ingresos		<u>2.360</u>	<u>-</u>
TOTAL		<u>606.723</u>	<u>1.136.192</u>
COSTOS Y GASTOS:			
Costos de construcción		32.918	738.812
Gastos de administración		404.437	-
Gastos de ventas		30.267	-
Gastos generales		<u>482</u>	<u>243.021</u>
TOTAL		<u>468.104</u>	<u>981.833</u>
(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>138.619</u>	<u>154.359</u>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1 y 7	(<u>-</u>)	(<u>23.154</u>)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		138.619	131.205
IMPUESTO A LA RENTA	1 y 13	(<u>34.655</u>)	(<u>32.801</u>)
UTILIDAD NETA		<u>103.964</u>	<u>98.404</u>

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 2007 Y 2006**

	Capital Social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados acumulados	Total
			(US\$.)		
			<u>2006</u>		
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 2006	1.000	99.000	-	86.751	186.751
			<u>2007</u>		
Saldos al 1 de enero del 2007	1.000	99.000	-	86.751	186.751
Apropiación de reserva legal	-	-	20.237	(20.237)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	103.964	103.715
Saldos al 31 de diciembre 2007	1.000	99.000	20.237	170.478	290.715

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES</u>		
<u>DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	922.403	591.020
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.279.794)	1.143.584
Intereses ganados	79.331	89.595
Otros gastos	(482)	-
Otros ingresos	2.360	-
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	(276.182)	1.824.199
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES</u>		
<u>DE INVERSION:</u>		
Adquisiciones de propiedad, muebles y equipos	(15.292)	(1.416.543)
Incremento de inversiones	(310.331)	(1.551.593)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	(325.623)	(2.968.136)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES</u>		
<u>DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos de partes relacionadas	536.500	1.938.823
Disminución de aportes futuras capitalizaciones	-	(701.000)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	536.500	1.237.823
(Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(65.305)	93.886
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	93.886	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	28.581	93.886

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) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
		(US\$.)
UTILIDAD NETA	103.964	98.404
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciaciones	187.629	144.437
Subtotal	187.629	144.437
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	397.371	(455.577)
Activo realizable	(428.003)	1.973.399
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(538.373)	63.536
Gastos acumulados	1.230	-
Subtotal	(567.775)	1.581.358
EFECTIVO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(276.182)</u>	<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.

Inventarios.- El costo de los inventarios se determina por el método promedio; excepto por los inventarios en tránsito que se contabilizan al costo de la factura más los gastos de importación incurridos. 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:

<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.

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.- En cumplimiento con lo dispuesto en el Código de Trabajo, la Compañía para el ejercicio 2006, reconoce en los resultados del período el 15% de participación de trabajadores en las utilidades, las mismas que a la fecha del presente informe, aún no han sido canceladas a sus trabajadores. Para el ejercicio 2007 la Compañía no ha efectuado la respectiva provisión para distribución de utilidades a los 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 2007 y 2006, el saldo de inversiones temporales corresponden principalmente a depósitos efectuados en el Banco Amazonas y Banco Capital, 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 2007 y 2006 es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$)	
Cuentas por cobrar socios	-	468.446
Clientes	1.919	-
Impuestos y retenciones	130.062	110.001
Anticipos proveedores	49.095	-
Total	<u>181.076</u>	<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. ACTIVO REALIZABLE

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2007, es el siguiente:

	<u>2007</u>
	(US\$.)
Costos directos	406.061
Otros costos directos	21.942
Total	<u>428.003</u>

El saldo de la cuenta costos directos y otros costos al 31 de diciembre del 2007, corresponde al proyecto Alberto Eistein, que al cierre del presente ejercicio no ha sido terminado ni comercializado. Esta cuenta se liquidará, al momento en que se este proyecto sea terminado y vendido.

5. 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:

	Saldos al 01/ene/06	MOVIMIENTO.....		Saldos Al 31/dic/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
Edificios	-	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. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO (continuación)

	MOVIMIENTO.....			
	Saldos al 01/ene/07	Adiciones	Ajustes y/o Reclasific.	Saldos Al 31/dic/07

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 187.628 al 31 de diciembre del 2007.

6. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

	2007	2006
(US\$.)		
Proveedores	26.966	-
Impuesto a la renta (nota 13)	34.655	32.801
Impuestos y retenciones	702	4.582
Impuestos municipales	-	3.000
Obligaciones con el IESS	187	-
Total	<u>62.510</u>	<u>40.383</u>

El saldo de las cuentas impuestos y retenciones e impuestos municipales al 31 de diciembre del 2006, corresponde al impuesto generado por las ventas del mes de diciembre y los impuestos por concepto de tasas municipales no canceladas en el transcurso del año 2006.

El saldo de la cuenta impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2007 y 2006, corresponde al impuesto generado producto de 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 2007 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 2007 y 2006, se resume como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
Décimo tercer sueldo	539	-
Décimo cuarto sueldo	461	-
Vacaciones	230	-
Participación de trabajadores en las utilidades (nota 13)	23.153	23.153
Total	<u>24.383</u>	<u>23.153</u>

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo de la cuenta gastos acumulados corresponde principalmente a utilidades no distribuidas del ejercicio 2006, además en el año 2007, la compañía no efectuó la provisión correspondiente al 15% de participación de los trabajadores en las utilidades.

8. **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.

9. **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Un detalle de las obligaciones a largo plazo de la compañía al 31 de diciembre del 2007 y 2006, se resume como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$)	
Préstamos a terceros	-	3.399.472
Viviana Vera	2.070.607	496.219
Carlos Vera	2.047.067	472.678
Raúl Zambrano	1.119.075	331.880
Total	<u>5.236.749</u>	<u>4.700.249</u>

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2007 y 2006, corresponde 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 específica de vencimiento y no generan carga financiera.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2007 y 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.

11. 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 2006, 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.

12. SEGUROS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el saldo de propiedad, maquinaria y equipos neto por un valor de US\$.3.114.773 y US\$.3.287.110 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.

13. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre del 2007 y 2006, fueron determinados de la siguiente manera:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	138.619	154.359
Más gastos no deducibles	-	-
	<u>138.619</u>	<u>154.359</u>
Participación de trabajadores en las utilidades	-	(23.154)
Utilidad gravable	<u>138.619</u>	<u>131.205</u>
Impuesto a la renta	<u>34.655</u>	<u>32.801</u>

13. 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 2007 y 2006, es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(US\$.)	
Saldos al inicio del año	5.075	-
Provisión cargada al gasto	<u>34.655</u>	<u>32.801</u>
	39.730	32.801
Menos:		
Pago de impuesto a la renta	5.075	-
Anticipos de impuesto a la renta	-	-
Impuestos retenidos por terceros	<u>29.257</u>	<u>27.726</u>
	<u>34.332</u>	<u>27.726</u>
Saldo al final del año	<u>5.398</u>	<u>5.075</u>

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de este informe (abril 21 del 2008) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
