

ING. COM. DARWIN RAMIREZ MBA
AUDITOR INDEPENDIENTE

Quito, 15 de Junio del 2007

94545

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente

De mis Consideraciones,

Adjunto encontrarán el informe de Auditoria y los Estados Financieros
Auditados de EURO HOME S.A. correspondiente al Ejercicio Económico 2006.

Con un cordial saludo



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

EURO HOME S.A.

*Estados Financieros por los Años Terminados
el 31 de Diciembre del 2006 y 2005
e Informe del Auditor Independiente.*

INDICE

Informe de los auditores independientes.

Balances generales.

Estados de resultados.

Estados de cambios en el patrimonio.

Estado de flujos de efectivo.

Notas de los Estados financieros.

Abreviatura usada:

US \$ - Dólar estadounidense

Ing. Com. Darwin Ramírez MBA

Auditor Independiente Calificado

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

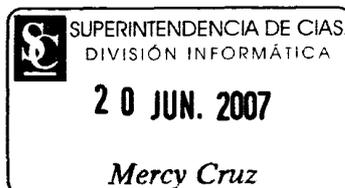
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE

EURO HOME S.A.

1. He auditado el Balance General adjunto de EURO HOME S.A., al 31 de diciembre de 2006 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 auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría 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 auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente al 31 de diciembre de 2006 en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA LARES 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.

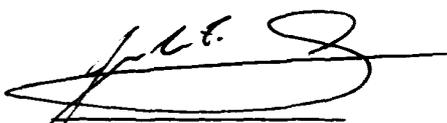
Junio 14, 2007

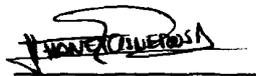
Ing. Com. Darwin Ramírez MBA
Reg. Nac. SC-RNAE 375
AUDITOR INDEPENDIENTE



**BALANCE GENERAL
EUROHOME S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE
EN DOLARES**

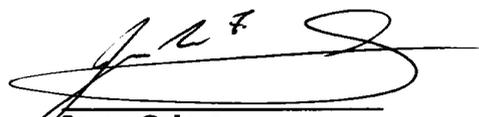
DESCRIPCION	Nota	Año 2006	Año 2005
CAJA Y BANCOS	3	71,754.19	13,334.83
CUENTAS POR COBRAR:	4	417,875.00	443,500.20
ANTICIPO PROVEEDORES			55,784.68
CLIENTES		275,149.46	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR			89,218.19
CLIENTES NO RELACIONADOS		58,769.20	201,897.82
IMPUESTOS ANTICIPADOS		83,956.34	96,599.51
INVENTARIOS	5	4,349,458.38	4,987,404.04
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		4,839,087.57	5,444,239.07
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		44,744.80	43,144.80
DEPRECIACION DE ACTIVO FIJO		-25,904.84	-15,694.80
TOTAL ACTIVO FIJOS	6	18,839.96	27,450.00
TOTAL ACTIVOS		4,857,927.53	5,471,689.07
PASIVO CORRIENTE	7	2,624,526.29	2,967,375.08
PASIVO DIFERIDO	8	2,188,143.62	2,490,845.94
TOTAL PASIVO		4,812,669.91	5,458,221.02
PATRIMONIO	9	45,257.62	13,468.05
Capital Social		800.00	800.00
Aporte Socios Futura Capitalización		35,000.00	35,000.00
Resultados ejercicios anteriores		0.00	0.00
Perdidas EJERCICIO ANTERIORES		0.00	0.00
Resultado presente ejercicio		17,275.74	4,595.15
Perdidas EJERCICIO ANTERIORES		-29,348.45	-39,607.69
Resultado presente ejercicio		21,530.33	12,680.59
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4,857,927.53	5,471,689.07


Jorge Calero
 Gerente General


Jhanet Cisneros
 Contadora

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
EUROHOME S.A.
del 1 de enero al 31 de diciembre
EN DOLARES

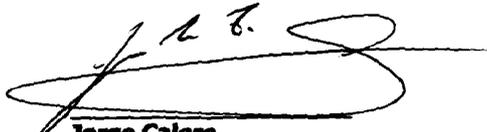
	Nota	Año 2006	Año 2005
INGRESOS			
ARRIENDOS FACTURADOS		7,344.00	7,200.00
OTROS INGRESOS GRAVADOS		12,651.57	
INMUEBLES VENDIDOS		5,154,256.60	2,617,028.50
SERVICIOS		0.00	77,600.00
OTROS INGRESOS		40,647.82	120,664.03
TOTAL INGRESOS	10	5,214,899.99	2,822,492.53
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES			
COSTOS	11	-4,533,419.25	-2,234,634.00
UTILIDAD BRUTA		681,480.74	587,858.53
GASTOS	12	-650,703.00	-570,787.70
GASTOS PREOPERACIONALES		-641,545.25	-512,283.07
GASTOS FINANCIEROS		-9,157.75	-58,504.63
RESULTADO DEL EJERCICIO		30,777.74	17,070.83
25% IMPUESTO A LA RENTA		9,247.41	4,390.24
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	13	21,530.33	12,680.59

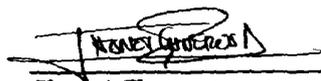

Jorge Calero
Gerente General


Jhanet Cisneros
Contadora

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
EUROHOME S.A.
EN DOLARES
AL 31 DE DICIEMBRE

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	AÑO 2006	AÑO 2005
Recibido de clientes	5,240,525.19	660,590.00
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-5,180,505.83	-787,840.00
EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>60,019.36</u>	<u>-127,250.00</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de Activos	-1,600.00	144,222.00
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>-1,600.00</u>	<u>144,222.00</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Resultado ejercicios anteriores	0.00	-24,597.00
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>0.00</u>	<u>-24,597.00</u>
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	58,419.36	-7,625.00
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	13,334.83	20,959.83
SALDO FINAL DE EFECTIVO	71,754.19	13,334.83


Jorge Calero
Gerente General


Jhanet Cisneros
Contadora

EUROHOME S.A.

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresado en Dólares Americanos)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Perdidas Acumuladas</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>	<u>Resultado Ejerc. Actual</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2005	800.00	35,000.00			-39,607.69	4,595.15	12,680.59	13,468.05
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u>800.00</u>	<u>35,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-39,607.69</u>	<u>4,595.15</u>	<u>12,680.59</u>	<u>13,468.05</u>
Pago Impuesto a la Renta 2005								0.00
Cálculo Reserva Legal resultado 2005								0.00
Transferencia utilidad neta 2005						12,680.59	-12,680.59	0.00
Amortización perdidas anteriores					10,259.24			10,259.24
Aporte futura capitalización								0.00
Resultado ejercicio económico 2006							21,530.33	21,530.33
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u>800.00</u>	<u>35,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-29,348.45</u>	<u>17,275.74</u>	<u>21,530.33</u>	<u>45,257.62</u>


Jorge Calero
 Gerente General


Jhanet Cisneros
 Contadora

EURO HOME S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Objeto Social

La Compañía GEME S.A. fue constituida como sociedad anónima mediante escritura pública otorgada el 14 de Febrero del 2003, ante el Notario Vigésimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, Dr. Raúl Gaybor Secaría, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 1199, tomo 134, el 14 de Abril del 2003.

Su objeto social, según el Artículo Primero 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 2006. 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 cargan a los resultados del año.

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.

NOTA 3. EFECTIVO

Un resumen del efectivo es como sigue:

 Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Caja	3.750,67	3.000,00
Banco Pichincha	2.476,30	
Banco Internacional	14.385,06	
Banco Santander	50.242,08	10.294,08
Banco Santander	900,08	40,75
TOTAL	71.754,19	13.334,83

Caja- El valor que representa esta cuenta se encuentra conformado por fondos de caja en efectivo destinado para realizar gastos de oficina, escrituras y trámites.

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 2006 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR E IMPUESTOS ANTICIPADOS

CORTO PLAZO Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Cientes	58769.20	201,897.82
Otras cuentas por cobrar	275,149.46	145,002.87
impuestos anticipados	83,956.34	96,599.51
TOTAL CORTO PLAZO	417,875.00	443,500.20

Otras cuentas por Cobrar.- Aquí se encuentran registradas las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y los anticipos a proveedores.

Impuestos Anticipados.- Son los créditos tributarios de renta con los que cuenta la empresa

NOTA 5.- INVENTARIO

Un resumen de cuentas de inventario, es como sigue:

 Diciembre 31	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Inventario	4,349,458.38	4,987,404.04
Proyecto Recreo Plaza	1,228,255.32	1,401,577.52
Proyecto Quitumbe	1,328,451.69	2,630,930.59
Proyecto Almagro	191,222.99	190,453.55
Proyectos Jardines de Calderón	1,601,528.38	450,684.22
Proyecto Santa Rosa		313,758.16
TOTAL	4,349,458.38	4,987,404.04

Inventarios.- La cuenta inventarios se compone por los valores de los bienes inmuebles que posee la compañía para la venta.

NOTA 6. ACTIVO FIJO

Un resumen de cuentas de propiedad, planta y equipo, es como sigue:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Equipo de Cómputo	15.501,80	14.281,80
Equipo de Oficina	1.330,00	1.330,00
Muebles y enseres	380,00	0,00
Vehículo	27.533,00	27.533,00
- DEPRECIACION ACUMULADA	-25.904,84	-15.694,80
TOTAL ACTIVO FIJO	18.839,96	27.450,00

Es el equipo depreciable y no depreciable con el que consta la inmobiliaria

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, estos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil, basados en los siguientes porcentajes anuales:

Equipo de Computación	33%
Equipo de Oficina	10%
Muebles y Enseres	10%
Vehículo	20%

NOTA 7.- PASIVO CORRIENTE

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

CORTO PLAZO Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Obligaciones fiscales	18.472,71	21.640,61
Prestamos bancarios	120.000,00	156.999,16
Crédito a Mutuo	2.260.204,12	2.281.999,60
Socios Ecuador		379.692,74
Garantías		1.800,23
Anticipos escrituras		8.778,97
Proveedores locales	225.849,46	116.463,77
TOTAL	2.624.526,29	2.967.375,08

Obligaciones Fiscales – Son valores pendientes de Impuestos por pagar en concepto de Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado correspondientes al mes de diciembre y que se cancelan en enero de 2007 y el impuesto a la renta causado del año 2006.

Prestamos Bancarios.- Constituye obligación con una institución financiera que representa el capital que será amortizado con el pago a 2 años.

Crédito a Mutuo – En este rubro se registra el saldo pendiente de pago con empresas relacionadas

Proveedores Locales.- Constituyen obligaciones pendientes de pago a corto plazo en concepto de compras de materiales o servicios necesarios para la operatividad del negocio.

Socios del Ecuador.- Esta cuenta registra deudas a los socios de Ecuador.

NOTA 8.- PASTIVO DIFERIDO

DIFERIDO Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Anticipos	2.188.143,62	2.490.845,94
TOTAL	2.188.143,62	2.490.845,94

ANTICIPOS.- Son valores que han pagado los clientes como abonos de la entrada.

NOTA 9.- PATRIMONIO

El capital social de la compañía EURO HOME S.A. es de \$ 800,00 dólares, constituido por 800 acciones de US \$1,00, el resumen del patrimonio es como sigue:

 Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Capital Social	800,00	800,00
Aporte Socios Futura Capitalización	35.000,00	35.000,00
Resultados ejercicios anteriores	4.595,15	4.595,15
Resultado presente ejercicio	34.210,92	12.680,59
Perdidas	-29.348,45	-39.607,69
TOTAL PATRIMONIO	45.257,62	13.468,05

NOTA 10.- INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

INGRESOS OPERACIONALES Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Arriendos	7.344,00	7.200,00
Venta Proyectos-Departamentos	5.154.256,60	2.617.028,50
Asesoría	0,00	77.600,00
Otros Ingresos Exentos	12.651,57	0,00
TOTAL	5.174.252,17	2.701.828,50
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Intereses Ganados	19.194,29	6.710,17
Otros ingresos	14.123,06	30.876,54
Intereses Préstamos	0,00	0,00
Utilidad en venta de activos	0,00	81.181,17
Multas a Maestros	5.571,57	1.896,15
Ingreso po diferencial cambiario	1.758,90	
TOTAL	40.647,82	120.664,03
TOTAL INGRESOS	5.214.899,99	2.822.492,53

NOTA 11.- COSTOS

Los costos se componen por los valores entregados para la construcción de los departamentos y para el desarrollo de los proyectos, el saldo de esta cuenta es como sigue:

COSTOS DE OPERACIÓN Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Costos departamentos-proyectos	4.533.419,25	2.303.430,69
TOTAL COSTOS	4.533.419,25	2.303.430,69

COSTOS.- Valores que forman costos de los inmuebles

NOTA 12.- GASTOS

Los gastos se componen por los siguientes valores:

GASTOS Diciembre 31	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Gastos Preoperacionales	641.545,25	437.796,10
Gastos Financieros	9.157,75	58.504,63
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	650.703,00	496.300,73

NOTA 13.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa de 25% sobre utilidades gravables. La compañía para el pago del impuesto a la renta realizó anticipos a través de las retenciones mensuales de impuesto a la renta en la fuente, estos pagos fueron considerados en la declaración anual del impuesto a la renta.

 Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
UTILIDAD ANTES DE PART TRAB E IMP	30.777,74	22.761,11
25% IMPUESTO	9.247,41	
UTILIDAD BRUTA	21.530,33	22.761,11

NOTA 14. - SITUACIÓN TRIBUTARIA

La compañía ha cumplido con todos las obligaciones tributarias, como son los anticipos de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente. Aunque hay unas diferencias que llevaran a realizar las respectivas substitutivas.