



AVILA
CONSULTORES

10654

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009



INDICE:

- **Informe de los Auditores Independientes**
- **Estado de Situación Financiera**
- **Estado de Flujo de Caja**
- **Estado de Cambios en el Patrimonio**
- **Notas a los Estados Financieros**

www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com

Av. República N° 700 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of: 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 095417350 Quito Ecuador



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE " EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A"

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros: de Situación Financiera, De Resultados de Cambios en el patrimonio y De Flujos de Efectivo que se adjuntan de la compañía EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2009 y un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros:

La Administración de EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, y que estén libres de errores materiales causados por fraude o error.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza

**www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com**



razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A. a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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.

4. Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales la posición financiera de la compañía EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A. al 31 de diciembre del 2009, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

5. Asunto de Énfasis

La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de

**www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com**

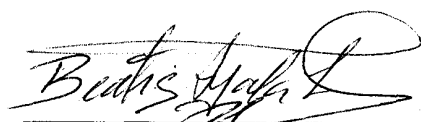


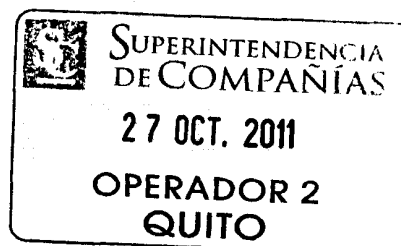
operación cambios en el patrimonio y flujos de efectivo de EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A., en calidad de agente de retención y percepción, se emiten por separado.

Quito, 20 de Octubre de 2011

CONSULTORA FAUSTO ÁVILA ASOCIADOS CIA. LTDA.


AUDITOR SC-RNAE 338
 AVILA
CONSULTORES

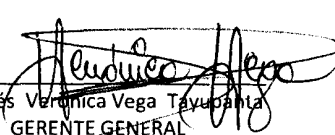


EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	233.637,03	198.418,30
Cuentas por Cobrar	4	16.222,54	44.802,02
Impuestos Anticipados	5	10.479,86	12.773,24
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		260.339,43	255.993,56
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipo, neto	6	1.645.707,45	1.646.541,77
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.645.707,45	1.646.541,77
ACTIVOS DIFERIDOS			
Otros Activos		27.000,00	27.000,00
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS		27.000,00	27.000,00
TOTAL ACTIVOS		1.933.046,88	1.929.535,33
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas Por Pagar	7	36.819,00	37.041,12
Impuesto Renta Cia		2.041,03	4.855,62
Obligaciones con los Empleados	8	4.657,91	4.232,73
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		43.517,94	46.129,47
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos de Largo Plazo		27.000,00	27.000,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTES		27.000,00	27.000,00
TOTAL PASIVOS		70.517,94	73.129,47
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	9		
Capital Pagado		6.000,00	6.000,00
Reserva Legal		1.812,14	1.812,14
Revalorizacion Patrimonial		1.809.515,78	1.809.515,78
Utilidades Ejercicios Anteriores		39.077,94	24.511,09
Utilidad del Ejercicio		6.123,08	14.566,85
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.862.528,94	1.856.405,86
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		1.933.046,88	1.929.535,33



Sra. Inés Verónica Vega Tayupanta
GERENTE GENERAL



CPA: René Tayupanta Díaz
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

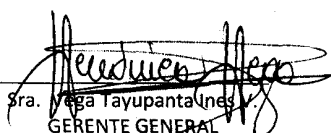
EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.

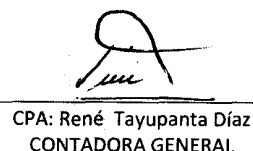
ESTADO DE RESULTADOS

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	NOTAS	2009	2008
INGRESOS		142.912,00	134.363,60
Ventas	10	142.912,00	134.363,60
GASTOS Y OTROS INGRESOS OPERACIONALES:	11		
Gastos Administrativos		100.726,53	82.533,35
Otros Gastos Operativos		28.593,20	29.262,53
Otros Ingresos Operativos		-	6.000,00
TOTAL GASTOS Y OTROS INGRESOS		129.319,73	105.795,88
UTILIDAD OPERACIONAL		13.592,27	28.567,72
OTROS GASTOS			
Gastos Financieros	12	3.987,43	5.717,75
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE EMPLEADOS EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		9.604,84	22.849,97
15% Participación de Empleados en la Utilidades		1.440,73	3.427,50
25% Impuesto a la Renta		2.041,03	4.855,62
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		6.123,09	14.566,86

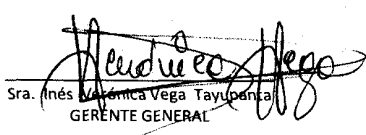

Sra. Vega Tayupanta Ines
GERENTE GENERAL


CPA: René Tayupanta Díaz
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)**

A. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	2009	2008
Utilidad del Ejercicio	6.123,08	14.566,86
Ajustes por cargos que no representa efectivo:		
Depreciaciones	834,31	3.186,28
Efectivo proveniente de actividades operativas antes del cambio en el capital de trabajo	6.957,39	17.753,14
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Disminución y/o Aumento en Cuentas por Cobrar	28.579,49	- 11.550,01
Disminución y/o Aumento en otras Cuentas por cobrar (impuestos Anticipados)	2.293,38	- 10.645,06
Disminución y/o Aumento cuentas por pagar a Proveedores	- 222,12	10.756,15
Disminución y/o Aumento en otras obligaciones por pagar	- 2.389,41	- 5.450,98
Flujo de Efectivo antes de Partida extraordinaria	28.261,34	- 16.889,90
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	35.218,73	863,24
B. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Aumento de Propiedad Planta y Equipo	-	- 27.705,00
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	- 27.705,00
C. ESTADO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento y/o Disminución de Pasivos a Largo Plazo	-	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	35.218,73	- 26.841,76
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	198.418,30	225.260,06
Efectivo y sus equivalentes al final del período	233.637,03	198.418,30

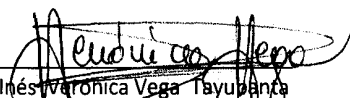

Sra. Inés Mariana Vega Tayupanta
GERENTE GENERAL


CPA: René Tayupanta Díaz
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(EXPRESADO EN US DOLARES)

	CAPITAL PAGADO	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	TOTAL
Saldos al 01 de enero de 2008	6.000,00	1.812,14	1.796.013,07	24.511,09	1.828.336,30
Movimiento año 2008					
Ajustes y Reclasificaciones			13.502,71		13.502,71
Utilidad Neta del Ejercicio				14.566,85	14.566,85
Apropiación para Reserva Legal					-
Saldos a Diciembre 31/2008	6.000,00	1.812,14	1.809.515,78	39.077,94	1.856.405,86
Movimiento año 2009					
Utilidad Neta del Ejercicio				6.123,08	6.123,08
Saldos a Diciembre 31/2009	6.000,00	1.812,14	1.809.515,78	45.201,02	1.862.528,94


 Sra. Inés Varónica Vega Tayupanta
 GERENTE GENERAL


 CPA: René Tayupanta Díaz
 CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

Operaciones y Entorno Económico

La compañía EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A. esta constituida y opera en el Ecuador desde el 4 de Marzo de 1970 Su domicilio es la ciudad de Quito, provincia de Pichincha del Cantón Quito;

El objeto Social y sus actividades relevantes son la compraventa de muebles e inmuebles, la promoción de ventas, los arrendamientos y la administración de inmuebles, corretaje, la construcción de Obras Civiles.

El sector Inmobiliario en los últimos años ha experimentado un fuerte crecimiento y se ha consolidado, en correspondencia al ciclo expansivo en la que está inmersa la economía ecuatoriana, medidas en las variables del crecimiento del PIB, intereses tendientes a la baja, y bonos para la vivienda que han permitido que los ciudadanos puedan acceder a la vivienda en propiedad. Por lo tanto estos factores han contribuido a que la construcción y el mercado inmobiliario sea uno de los motores de la reactivación de la economía ecuatoriana.

Las empresas inmobiliarias y de construcciones presentan problemas contables específicos, por la amplia diversificación de materiales y la dispersión geográfica, lo cual obliga que los registros para su control sean especializados

En la actualidad, el gobierno en turno ha asumido un fuerte compromiso público con el desarrollo del país y la distribución más igualitaria de la renta, tomando como eje fundamental la política tributaria con las reformas tendientes a mejorar los niveles de equidad, combatir la evasión tributaria, enfrentar el déficit de la balanza comercial, y la salida de capitales del país, entre las cuales se destacan el incremento de salida de divisas del 1% al 2%, la creación de impuesto a los

dividendos de los accionistas de las empresas por concepto de utilidades, un impuesto Mínimo a las empresas por el uso de la infraestructura pública y que corresponde al actual anticipo del Impuesto a la Renta, que se paga en los meses de julio y septiembre, el mismo que deja de ser reembolsable para todas las empresas que tributen por debajo de un determinado umbral, el incremento de los porcentajes de Impuestos a los consumos especiales, y la subida de aranceles de insumos seleccionados.

Estos factores inciden en la economía del Ecuador, lo cual se manifiesta en la alta calificación del riesgo país, y la reducción significativa de la inversión extranjera y restricciones en el acceso a las líneas internacionales de crédito, lo que podría generar una afectación en las actividades económicas de las empresas del país.

A la fecha de emisión de los estados financieros no se puede avizorar las posibles implicaciones que a consecuencia de lo manifestado en párrafos precedentes tendrían en el futuro de la economía nacional y, principalmente sobre la posición financiera y resultados futuros de la operación de la entidad, por tal motivo los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de presentación.- Los Estados Financieros adjuntos corresponden al periodo comprendido entre el 01 de Enero al 31 de Diciembre del año 2009, los mismos que están expresados en dólares norteamericanos. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento de su adopción, lo cual podría llegar a diferir de sus efectos finales en la transición a la implementación de las normas Internacionales de Información financiera.

Las políticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo.- Representa el efectivo disponible, los saldos en las cuentas bancarias que se aplican conciliaciones periódicas, y las inversiones de corto plazo.

Ingresos y Ventas.- Los ingresos corresponden principalmente al canon de arrendamiento de inmuebles. Se registran en base a la emisión de facturas a clientes y a la entrega del bien o servicio comercializado por la Compañía.

Costos y gastos.- Estos son reconocidos cuando las facturas de proveedores son registradas y pagadas y por el devengo de costos y gastos de producción.

Activos Fijos y Depreciación.- Los activos fijos son registradas al costo de adquisición, y se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de: 20 años para edificios, 10 para maquinaria y equipo, muebles y enseres e instalaciones, 5 años para vehículos y 3 años para equipo de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Activos Diferidos.- registra el valor de beneficios jubilados.

Cuentas por Cobrar.- Son valuadas a su valor nominal.

Valuación de Inventarios.- Serán valuados al costo promedio, los mismos que no excederán del valor de mercado, actualmente la empresa no tiene inventarios.

NOTA 3.- CAJA-BANCOS Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja General	194126,24	158.857,78
Banco Pichincha	<u>39510,79</u>	<u>39.560,52</u>
Saldos en Balance	<u>233.637,03</u>	<u>198.418,30</u>

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

El resumen de éste rubro es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes	9.006,00	6.000,00
Préstamos Empleados	2.528,00	1.250,00
Prestamos Accionistas	-	33.037,00
Otras cuentas por cobrar	<u>4.688,54</u>	<u>4.515,02</u>
Saldos en Balance	<u>16.222,54</u>	<u>44.802,02</u>

NOTA 5.-IMPUESTOS ANTICIPADOS

El siguiente es el detalle de éstas cuentas al cierre de año

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Retenciones Impuestos Renta Cia	10479,86	12.773,24
Saldos en Balance	<u>10.479,86</u>	<u>12.773,24</u>

NOTA 6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El siguiente es un resumen de Propiedad, Planta y Equipo componentes de este grupo:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto 2009</u>
Edificios	1.652.461,10	(7.089,59)	1.645.371,51
Muebles y Enseres	19.463,31	(19.463,31)	-
Equipo de Oficina	2.456,95	(2.121,01)	335,94
Vehiculos	24.302,74	(24.302,74)	-
Otros Activos	16.691,11	(16.691,11)	-
Saldos en Balance	1.698.684,10	(69.667,76)	1.645.707,45

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

un resumen de esta cuenta es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores locales	1243,56	1925,9
IESS	297,73	111,41
IVA	459,64	187,99
Retenciones de Iva	254,25	241,1
Otras cuentas por Pagar	32738,82	32749,72
Garantias Arriendos	1825	1.825,00
Saldos en Balance	36.819,00	37.041,12

NOTA 8.- OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo son como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidades Empleados	4657,91	4.232,73
Saldos en Balance		4.232,73

NOTA 9.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

El detalle de ésta cuenta es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Capital Pagado	6.000,00	6.000,00
Reserva Legal	1.812,14	1.812,14
Otras Reservas	13.502,71	1.809.515,78
Utilidades Ejercicios Anteriores	39.077,94	24.511,09
Utilidad Neta del Presente Ejercicio	6.123,08	14.566,85
SalDOS en Balance	<u>66.515,87</u>	<u>1.856.405,86</u>

→ El capital esta compuesto de seis mil acciones de un dólar cada acción para cada año

NOTA 10.- VENTAS

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo corresponde a canon de arrendamientos y esta compuesta de:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Arriendos Edificio Amazonas	127.692,00	122.973,60
arriendo Edificio Inglaterra	15.220,00	11.390,00
SalDOS en Balance	<u>142.912,00</u>	<u>134.363,60</u>

NOTA 11.- GASTOS Y OTROS INGRESOS OPERACIONALES

Esta compuestos por los siguientes renglones de balance:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
Sueldos	46.092,00	32.780,00
Beneficios Sociales	14.560,98	14.289,16
De Representacion	18.397,93	18.000,00
Servicios Profesionales+		500,00
Honorarios	4.200,00	6.050,00
Cuotas y Contribuciones	1.817,15	1.914,12
Servicios Bancarios	101,64	160,24
Imprenta	142,00	134,00
Utiles de Oficina	20,00	209,38
Mantenimiento Vehiculos	1.479,37	1.154,59
Depreciaciones	834,32	3.186,28
Impuestos Minicipales	10.555,38	77,53
Otros	2.525,76	4.078,05
GASTOS DE PRODUCCION		
Seguros Edificio	2.280,40	2.691,70
Servicios Basicos	10.804,42	13.459,88
Guardiania	13.490,00	6.690,00
Mantenimiento	2.018,38	6.420,95
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		
Otros	-	6.000,00
Saldos en Balance	129.319,73	105.795,88

NOTA 12.- GASTOS FINANCIEROS

El detalle de los montos componentes de éste rubro es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuestos Municipales	3.987,43	5717,57
Saldos en Balance	3.987,43	5.717,57

NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Desde la fecha de cierre de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2009 hasta la fecha de emisión del presente informe 20 de octubre del 2011, no se han producido eventos que pudieran afectar significativamente las operaciones de la Compañía EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A.