



**INVESTEAM**  
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

**INVESTEAM S.A.**

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

**BKR**  
INTERNATIONAL

**INVESTEAM S.A.**

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

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



**INVESTEAM**  
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

**INVESTEAM S.A.**

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

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3
Balances generales	4
Estados de resultados	5
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Estados de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 20

**Abreviaturas usadas:**

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de  
**INVESTTEAM S.A.:**

### **Introducción:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INVESTTEAM S.A.** al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración de **INVESTTEAM S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

### **Responsabilidad de los Auditores Independientes:**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y 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 errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito 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 incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

### **Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVESTTEAM S.A.** al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de  
**INVESTEAM S.A.**

Página No. 2

**Enfasis:**

5. Los estados financieros de **INVESTEAM S.A.** año 2008, fueron auditados por nosotros con base a las Normas Ecuatorianas de Auditoría, dicha información financiera compuesta por sus respectivas cifras y cantidades, es presentada para fines comparativos adjunta con los estados financieros de **INVESTEAM S.A.** año 2009, auditados con base a las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, en cumplimiento con disposición emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros auditados de **INVESTEAM S.A.** año 2008, emitidos en mayo 7 del 2009, contienen una opinión sin salvedades, respecto a la presentación razonable de la situación financiera, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

  
**MREMOORES CIA. LTDA.**  
**SC - RNAE - 2 - 676**

Mayo 17 del 2010  
Guayaquil - Ecuador

  
**CPA. Jaime Suarez Herrera**  
**Socio**  
**Registro No. 21.585**

**INVESTEAM S.A.**
**BALANCES GENERALES  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
 (Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
	Caja y bancos	49,455	593,580
3	Inversiones temporales	0	115,592
4	Cuentas por cobrar	1,798,144	4,032,922
5	Inventarios	<u>3,691,626</u>	<u>3,022,825</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>5,539,225</u>	<u>7,764,919</u>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
6	Activos fijos, neto	314,110	288,613
7	Cargos diferidos, neto	254,116	828,019
	Otros activos no corrientes	<u>343</u>	<u>343</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>6,107,794</u>	<u>8,881,894</u>
	<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
	Sobregiro bancario, contable	1,301	0
8	Obligación bancaria	0	322,640
9	Cuentas por pagar	2,823,542	6,087,148
10	Gastos acumulados por pagar	<u>161,677</u>	<u>212,736</u>
	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>2,986,520</u>	<u>6,622,524</u>
	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
11	Obligaciones a largo plazo	<u>0</u>	<u>268,623</u>
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u>2,986,520</u>	<u>6,891,147</u>
	<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>		
12	Capital social	800	800
12	Aportes para futuro aumento de capital	2,207,287	823,845
	Utilidades retenidas	<u>913,187</u>	<u>1,166,102</u>
	<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>3,121,274</u>	<u>1,990,747</u>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>6,107,794</u>	<u>8,881,894</u>

Ver notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.**
**ESTADOS DE RESULTADOS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
 (Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
13	8,888,393	6,381,734
14	( 6,649,297)	( 4,550,477)
	<u>2,239,096</u>	<u>1,831,257</u>
	<b>UTILIDAD BRUTA</b>	
	<b><u>GASTOS OPERATIVOS:</u></b>	
	( 531,935)	( 616,233)
	( 54,403)	( 62,945)
15	( 554,739)	( 226,964)
7	<u>0</u>	<u>447,721</u>
	<u>( 1,141,077)</u>	<u>( 458,421)</u>
	<b>TOTAL</b>	
	<u>1,098,019</u>	<u>1,372,836</u>
	<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	
	<b><u>OTROS INGRESOS (GASTOS):</u></b>	
8	( 47,823)	( 54,603)
16	14,434	99,833
	( 10,741)	( 2,039)
	<u>( 44,130)</u>	<u>43,191</u>
	<b>TOTAL</b>	
	1,053,889	1,416,027
	<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	
	<b>MENOS:</b>	
17	( 161,677)	( 212,618)
	( 229,043)	( 301,208)
17	<u>663,169</u>	<u>902,201</u>
	<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	

Ver notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.****ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresados en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	800	832,378	726,455	1,559,633
Utilidad neta del ejercicio	0	0	902,201	902,201
Pagos al Accionista, nota 12	0	( 8,533)	0	( 8,533)
Pagos de dividendos, nota 12	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>( 462,554)</u>	<u>( 462,554)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	800	823,845	1,166,102	1,990,747
Utilidad neta del ejercicio	0	0	663,169	663,169
Transferencia de utilidades	0	212,618	0	212,618
Transferencia de pasivo con Accionista	0	268,623	0	268,623
Apropiación de utilidades	<u>0</u>	<u>902,201</u>	<u>( 916,084)</u>	<u>( 13,883)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>800</u>	<u>2,207,287</u>	<u>913,187</u>	<u>3,121,274</u>

**Ver notas a los estados financieros**

**INVESTEAM S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresados en Dólares)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes, neto	5,362,439	7,388,494
Efectivo pagado en construcción de obra	( 4,384,723)	( 5,586,478)
Efectivo pagado a otros proveedores de bienes y servicios	( 1,225,816)	( 1,058,750)
Efectivo pagado para adquirir terreno de la Urbanización Romareda	( 200,000)	0
Gastos financieros pagados	( 47,823)	( 62,602)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>3,693</u>	<u>97,794</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>( 492,230)</u>	<u>778,458</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Cancelación (Apertura) de inversión temporal	115,592	( 115,592)
Adquisiciones de activos fijos	<u>( 44,883)</u>	<u>( 287,552)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión	<u>70,709</u>	<u>( 403,144)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Sobregiro bancario	1,301	0
Pago de obligación bancaria	( 322,640)	( 477,360)
Aportes de accionista	212,618	18,633
Pago de dividendos al accionista	( 13,883)	( 462,554)
Efectivo pagado al Accionista	<u>0</u>	<u>( 8,533)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>( 122,604)</u>	<u>( 929,814)</u>
(Disminución) neta del efectivo	( 544,125)	( 554,500)
Efectivo al inicio del período	<u>593,580</u>	<u>1,148,080</u>
Efectivo al final del período	<u>49,455</u>	<u>593,580</u>
<b>Ver notas a los estados financieros</b>		

**INVESTEAM S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE  
 OPERACION  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
 (Expresados en Dólares)**

---

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	663,169	902,201
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL    EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO)    PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Transferencia de inventarios a costo de venta	6,272,684	4,550,477
Depreciación de activos fijos	19,386	6,655
Amortización de cargos diferidos	535,353	220,309
Transferencia de anticipos de clientes a ventas de villas	( 8,888,393)	( 6,381,734)
Provisión del 15% participación de trabajadores en las utilidades	161,677	212,618
Provisión del 25% del impuesto a la renta	229,043	301,208
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por cobrar	( 3,161,393)	( 3,500,517)
Inventarios	( 1,545,314)	( 2,752,949)
Cargos diferidos	38,550	( 447,721)
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por pagar	5,395,744	7,675,793
Gastos acumulados por pagar	( 212,736)	( 7,883)
<b>Total ajuste</b>	<u>( 1,155,399)</u>	<u>( 123,744)</u>
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS    ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>( 492,230)</u>	<u>778,457</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INVESTEAM S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y ENTORNO ECONOMICO**

**INVESTEAM S.A.**: Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 8 del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año. Su actividad principal actual, es la adquisición de terrenos para construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta.

**Proyecto inmobiliario**: En el año 2005, la Compañía inició un importante proyecto inmobiliario denominado Urbanización Plaza Madeira, ubicado en el Kilómetro 16½ de la vía a Samborondón (Provincia del Guayas, Parroquia Urbana Satélite - La Aurora, jurisdicción cantonal de Daule). La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. principal accionista de la Compañía, responsable de la ejecución de la denominada obra gris, en tanto que los acabados finales están a cargo de Investeam S.A., quién también participa como promotora inmobiliaria.

La Urbanización Plaza Madeira, está dividida en dos etapas con las siguientes características:

	<b><u>ETAPA I</u></b>	<b><u>ETAPA II</u></b>
	(Metros cuadrados)	
Area habitacional vendible	31.261	32.652
Area de vías: calles, aceras, parqueos	15.073	13.330
Zonas verdes, área deportiva	6.161	5.252
Area social: casa club, piscinas (Etapas I y II), juegos infantiles (Etapa I)	2.767	551
Area planta de tratamiento	462	731
Area comercial vendible	<u>393</u>	<u>0</u>
Subtotal	56.117	52.516
Más: Area no construida	<u>2.141</u>	<u>0</u>
<b>AREA TOTAL</b>	<b><u>58.258</u></b>	<b><u>52.516</u></b>
<b>LOTES (Incluye 6 locales comerciales, en la Etapa I)</b>	<b><u>190</u></b>	<b><u>179</u></b>

El área habitacional vendible está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Olivo, Ciprés, Magnolia, Roble, Castaña, Ebano y Maple que tienen un área entre 106 m<sup>2</sup> y 143 m<sup>2</sup> de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 36,295 a US\$. 73,282.

La Urbanización Plaza Madeira está conformada por 366 villas totales en sus Etapas I y II donde están negociadas y entregadas 69 villas en el 2007, 103 villas en el 2008 y 133 villas en el 2009.

**Entorno Económico**.- El impacto de la crisis económica y financiera global, empezó a sentirse en Ecuador desde el último trimestre del año 2008 y probablemente se agudizó aún más

## 1. **INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA Y ENTORNO ECONOMICO (Continuación)**

durante el primer trimestre del año 2009. Los efectos de la crisis han originado en Ecuador, reducción de las remesas de los migrantes afectando la demanda de bienes y servicios en el país, disminución de los depósitos en el sistema financiero nacional y consecuentemente del crédito, además de la presión existente sobre la balanza de pagos que cayó luego de haber presentado un superávit record a inicios del año 2008, aumento del Índice de precios al consumidor e incremento en las tasas de desempleo. Las exportaciones del país se contrajeron, en tanto que el precio del petróleo ecuatoriano disminuyó de modo significativo, presentando un nivel de recuperación del precio a partir de mayo del 2009 hasta la actualidad. De acuerdo con datos económicos oficiales, la economía ecuatoriana tuvo un crecimiento de 4.6% del PIB en el año 2008 y de 1.9% en el año 2009 y se pronostica un crecimiento importante para el año 2010 por la inversión que espera realizar el Gobierno Ecuatoriano principalmente en proyectos de infraestructura.

Para enfrentar el panorama existente, el Gobierno Ecuatoriano se encuentra diseñando estrategias tendientes a mitigar ciertas condiciones adversas, entre las cuales pueden citarse: el fortalecer el desarrollo y crecimiento económico que dependerá en parte del ritmo de recuperación de la economía mundial y de los precios del petróleo, la reacción a la crisis dentro de las restricciones de una economía dolarizada, al manejo estable del gasto público, mejoramiento del comercio exterior, inversión e implementación de nuevos proyectos y ajustes en la política fiscal.

A la fecha de emisión de los estados financieros auditados adjuntos (mayo 17 del 2010), no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento de la economía ecuatoriana y principalmente sobre la posición financiera y resultados de operación de la Compañía; consecuentemente, la información resultante de los estados financieros debe ser analizada con relación a estos acontecimientos.

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Base de presentación.**- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

Las NEC en un número de 27 normas, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF (*IFRS por sus siglas en Inglés*), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (*NIC*), y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (*CINIIF* y *SIC por sus siglas en Inglés*) y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tal cambio y coyuntura, la Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

Mediante R.O. No. 498 de noviembre 20 del 2008, fue publicada la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, que establece un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como período de transición el año 2011.

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Actualmente, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución No. SC.DS.G.09.006 publicada en el R.O. No. 94 de diciembre 23 del 2009, mediante la cual establece un instructivo complementario para la implementación de las NIIF, por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

**Ingresos y costos:** Los ingresos del contrato y los costos asociados, están reconocidos como ingresos y gastos respectivamente, con base al método del porcentaje de terminación del contrato, establecido en la NEC No. 15 denominada Contratos de Construcción.

Mediante el referido método, el ingreso del contrato es reconocido en función de los costos incurridos para alcanzar la etapa de terminación, resultando en el registro de ingresos, gastos y utilidad atribuidos a la proporción de trabajo terminado.

**Obras en curso, anticipos a contratistas y anticipos de clientes:** Los costos acumulados de construcción son registrados en una cuenta de activo denominada "Obras en Curso". Los costos de construcción pagados al responsable de la obra gris, son acumulados en una cuenta de activo denominada "Anticipos a Contratistas - Summa Proyectos C.A.". Los importes recibidos de clientes por la reserva del inmueble y otros créditos relacionados, son acumulados y registrados en una cuenta de pasivo denominada "Anticipos de Clientes". Estas cuentas de obras en curso y anticipos a contratistas, son acreditadas para efectos de reconocer en los resultados los costos de venta de la obra terminada, y debitados los anticipos de clientes para reconocer el ingreso de las villas efectivamente entregadas a clientes.

**Inventarios:** Los terrenos están registrados al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

**Activos fijos:** Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

La tasa de depreciación del edificio es del 5% anual, de los equipos y muebles de oficina es del 10% anual y de las instalaciones es igualmente del 10% anual.

**Cargos diferidos:** Están registrados al costo de adquisición y representan gastos de administración y de ventas contabilizados entre los años 2005 al 2009, que son amortizados en función al avance de la obra de forma conexas cuando los ingresos por venta de las viviendas son reconocidos.

**Uso de estimaciones:** La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NEC, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## 3. **INVERSIONES TEMPORALES**

Al 31 de diciembre del 2008, un detalle es el siguiente:

### 3. INVERSIONES TEMPORALES (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2008, representa certificado de depósito a plazo emitido por el Banco Pichincha C.A. por US\$. 100,000 con tasa de interés del 4.75% anual, concedido a cuatro meses plazo con vencimiento en enero 22 del 2009. El mencionado certificado garantiza póliza de seguros emitida por Confianza Compañía de Seguros. Adicionalmente, presenta póliza de acumulación emitida por el Banco Internacional S.A. por US\$. 15,592 con tasa de interés del 4.75% anual, concedido a cuatro meses plazo con vencimiento en enero 22 del 2009.

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Compañías y partes relacionadas:		
Anticipos - Summa Proyectos C.A.	1,363,896	3,545,055
Luis Córdova	0	1,152
Anticipos a contratistas y proveedores	275,355	324,869
Deudores varios	155,987	158,940
Impuestos	<u>2,906</u>	<u>2,906</u>
Total	<u>1,798,144</u>	<u>4,032,922</u>

**Anticipos - Summa Proyectos C.A.**: Representan importes anticipados para construcción de la Urbanización, los cuales son liquidados parcialmente con la entrega de la obra.

Durante los años 2009 y 2008, el movimiento de la cuenta Summa Proyectos C.A. fue el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	3,545,055	2,179,398
Más: Anticipos entregados	3,230,859	3,300,733
Menos: Transferencia al costo de venta	0	( 1,935,076)
Menos: Transferencia a obras en proceso	( 5,396,171)	( 0)
Menos: Otros créditos	<u>( 15,847)</u>	<u>( 0)</u>
Saldos al final del año	<u>1,363,896</u>	<u>3,545,055</u>

**Deudores varios**: Corresponden principalmente a los anticipos entregados a la Administración de la Urbanización Plaza Madeira con el propósito de cubrir gastos generados por mantenimiento y guardianía por US\$. 110,355 (US\$. 52,893 en el año 2008); así como préstamos concedidos a M.G.C. & Asociados S.A. por US\$. 44,554 (US\$. 42,207 en el año 2008), que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

### 5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle es el siguiente:

## 5. INVENTARIOS (Continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Obras en curso	3,071,388	2,034,837
Terrenos	569,754	932,289
Otros	<u>50,484</u>	<u>55,699</u>
Total	<u>3.691.626</u>	<u>3.022.825</u>

**Obras en curso:** Durante los años 2009 y 2008, el movimiento de las obras en curso fue el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	2,034,837	1,576,717
Más: Transferencia de cuentas por cobrar	5,396,171	0
Más: Costos incurridos anuales	1,427,477	2,734,468
Menos: Transferencia al costo de venta	( 5,709,589)	( 2,244,101)
Menos: Amortización de gastos pre-operacionales	( 77,508)	0
Menos: Ajustes	0	( 34,732)
Más: Otros	<u>0</u>	<u>2,485</u>
Saldos al final del año	<u>3.071.388</u>	<u>2.034.837</u>

**Terrenos:** Durante los años 2009 y 2008, un movimiento de la cuenta terrenos es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	932,289	1,303,589
Más: Adquisición de terrenos	200,000	0
Menos: Transferencias al costo de venta	( 563,095)	( 371,300)
Otros	<u>560</u>	<u>0</u>
Saldos al final del año	<u>560,754</u>	<u>932,289</u>

En septiembre 4 del 2009, la Compañía suscribió Escritura de Promesa de Compraventa con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por la adquisición de un lote de terreno de 225,100m<sup>2</sup> por valor de US\$. 3,881,246; ubicado en la Provincia del Guayas, en la vía Terminal Terrestre Pascuales perteneciente a la jurisdicción cantonal de Guayaquil, terreno que será destinado a la construcción de un nuevo proyecto urbanístico denominado "Urbanización Romareda". De acuerdo con la Cláusula Quinta de la referida Escritura, el precio de venta pactado del terreno será cancelado por la Compañía de la siguiente forma: US\$. 200,000 a la fecha de suscripción de la Escritura, US\$. 576,249 a la fecha de inscripción de la misma e hipoteca a favor del FCMN y el saldo por US\$. 3,104,997 en 5 años plazo con una tasa de interés fija del 10% anual y un período de gracia de un año, en el cual solko serán pagados intereses semestrales. El FCMN tiene un año plazo para celebrar la Escritura definitiva de

## 5. INVENTARIOS (Continuación)

Compraventa, tiempo durante el cual debe tramitar ante la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil las aprobaciones y autorizaciones, respecto a la división del macro lote donde se encuentra el terreno adquirido por la Compañía y el certificado de avalúo de transferencia.

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de terrenos está constituido por compra realizada entre los años 2005 y 2006 de dos lotes de terrenos por US\$. 737,652 al Sr. Walter Hanna Alvarado y Sra. Mercedes González Lascano de Hanna, mediante Escritura Pública de abril 4 del 2005, que tienen un área total de 58.258 m<sup>2</sup> donde se encuentra construida la Etapa I de la "Urbanización Plaza Madeira", y por un nuevo lote de terreno adquirido en el año 2007 por US\$. 813,998 a los mismos vendedores, mediante Escritura Pública de abril 3 del 2007, que tiene un área total de 52.516 m<sup>2</sup> donde se encuentra construida la Etapa II de la referida Urbanización. Estos terrenos están ubicados en la Provincia del Guayas, en la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, perteneciente a la jurisdicción cantonal de Daule.

## 6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Edificio	277,739	277,739
Equipos de oficina	25,645	23,232
Muebles de oficina	23,454	1,351
Instalaciones	<u>20,366</u>	<u>0</u>
Subtotal	347,204	302,322
Menos: Depreciación acumulada	( 33,094)	( 13,709)
Total	<u>314,110</u>	<u>288,613</u>

Durante los años 2009 y 2008, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
SalDOS al inicio del año	288,613	7,716
Más: Adquisiciones	44,883	287,552
Menos: Cargo anual de depreciación	( 19,386)	( 6,655)
SalDOS al final del año	<u>314,110</u>	<u>288,613</u>

## 7. CARGOS DIFERIDOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Gastos de administración	<u>685,087</u>	<u>685,087</u>
Pasan:	685,087	685,087

**7. CARGOS DIFERIDOS. NETO (Continuación)**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Vienen:	685,087	685,087
Gastos de ventas	362,880	362,880
Otros	<u>361</u>	<u>361</u>
Subtotal	1,048,328	1,048,328
Menos: Amortización acumulada	<u>( 794,212)</u>	<u>( 220,309)</u>
Total	<u>254,116</u>	<u>828,019</u>

Durante los años 2009 y 2008, el movimiento de los cargos diferidos fue el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	828,019	600,607
Más: Adición - Gastos de administración y ventas	0	447,721
Menos: Cargo anual de amortización	<u>( 535,353)</u>	<u>( 220,309)</u>
Menos: Gastos de intereses	<u>( 38,550)</u>	<u>0</u>
Saldos al final del año	<u>254,116</u>	<u>828,019</u>

**8. OBLIGACION BANCARIA**

Representa préstamo hipotecario concedido en abril 19 del 2007 por el Banco Internacional S.A. por US\$. 800,000, con tasa de interés fija del 9.50% anual y vencimiento en abril 13 del 2008. Este préstamo fue cancelado durante el 2008 por US\$. 477,360 y en febrero del 2009 por US\$. 322,640. La referida obligación estuvo garantizada con lote de terreno adquirido en abril 4 del 2007, nota 5.

**9. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Anticipos de clientes	1,339,604	4,865,558
Proveedores	1,247,918	1,012,135
Impuestos (Incluye impuesto a la renta año 2009 por US\$. 182,776 y año 2008 por US\$. 179,647)	221,063	195,879
Garantías	11,425	9,843
Otras	<u>3,532</u>	<u>3,733</u>
Total	<u>2,823,542</u>	<u>6,087,148</u>

## 9. CUENTAS POR PAGAR (Continuación)

**Anticipos de clientes:** Incluyen principalmente ingreso por cobro del 30% de la cuota inicial de las viviendas, el cual puede diferirse desde 2 hasta 24 meses, más el pago de intereses por mora por incumplimiento con las fechas de cancelación; así como los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta de la vivienda. Adicionalmente, registra canjes realizados con proveedores por la adquisición de bienes y servicios a cambio de la entrega de viviendas, transacción que se encuentra sustentada en contratos suscritos entre las partes y que establecen canjes de facturas en porcentajes fluctuantes entre el 30% al 70%.

Durante los años 2009 y 2008, el movimiento de anticipos de clientes fue el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	4,865,558	3,858,798
Más: Registro de créditos de clientes, netos	5,362,439	7,388,494
Menos: Transferencia a ingresos por ventas de villas	( 8,888,393)	( 6,381,734)
Saldos al final del año	<u>1,339,604</u>	<u>4,865,558</u>

**Proveedores:** Representan adquisiciones de bienes y servicios, que vencen en 30 días plazo y no generan intereses. Además, incluye transacciones con proveedores por canjes acordados con la Compañía.

## 10. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009, incluye la participación de trabajadores en las utilidades por US\$. 161,677 (US\$. 212,618 al 31 de diciembre del 2008).

## 11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2008, representan aportaciones de SISBROCORP CIA. LTDA. (Accionista de la Compañía) por US\$. 268,623 registrados entre el 2005 y 2008. Mediante Acta de Junta General de Accionistas de abril 1 del 2008, SISBROCORP CIA. LTDA. autorizó a la Gerencia General reclasificar el referido importe a la cuenta aportes para futuro aumento de capital, registro que contabilizado por la Compañía en el 2009.

## 12. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y PAGOS DE DIVIDENDOS

**Capital social:** Está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad de Summa Proyectos C.A. (50%), Alfredo Arellano Párraga (27%) y SISBROCORP CIA. LTDA. (23%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 1,600.

**Aportes para futuro aumento de capital:** Al 31 de diciembre del 2009, corresponden a pago del 15% de participación de trabajadores que fue asumido por los accionistas por US\$. 212,618, Transferencia de obligación a largo plazo con SISBROCORP CIA. LTDA. por US\$. 268,623 y apropiación de utilidades del año 2008 por US\$. 902,201. Estas aportaciones fueron aprobadas mediante Acta de Junta General de Accionistas de diciembre 5 del 2009.

Al 31 de diciembre del 2008, las aportaciones corresponden a Summa Proyectos C.A. por US\$. 549,590 registradas durante el año 2005 (incluyen US\$. 440,000 para adquisición de terreno de

**12. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y PAGOS DE DIVIDENDOS (Continuación)**

la Etapa I de la Urbanización Plaza Madeira) y por Alfredo Arellano Párraga por US\$. 300,000 registradas en octubre del año 2005 sobre los cuales se han devuelto US\$. 17,412 en el año 2007 y US\$. 8,533 en el año 2008. Mediante Acta de Junta General de Accionistas de diciembre 5 del 2005, fue aprobado el registro de estos importes como aportes para futuro aumento de capital.

**Pagos de dividendos:** Durante el año 2008, la Compañía pagó dividendos por US\$. 248,151 a Summa Proyectos C.A., US\$. 184,381 a Alfredo Arellano Párraga y US\$. 30,022 a SISBROCORP CIA. LTDA.

**13. VENTAS DE VILLAS**

Durante los años 2009 y 2008, un detalle de las ventas de villas es el siguiente:

<u>MODELO DE VIVIENDA</u>	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	<u>CANTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u>
		(Dólares)		(Dólares)
Olivo	54	3,820,216	35	2,205,642
Roble	12	1,030,792	20	1,501,812
Castaña	26	1,521,738	22	1,163,738
Magnolia	32	1,965,718	13	743,214
Ciprés	6	428,579	8	562,451
Ébano	1	48,740	2	89,483
Locales	2	72,610	2	77,265
Maple	0	0	1	38,129
Total	<u>133</u>	<u>8,888,393</u>	<u>103</u>	<u>6,381,734</u>

**14. COSTO DE VENTAS DE VILLAS**

Durante el año 2009, el costo de ventas de villas está constituido por las transferencias de obras en proceso por US\$. 5,709,589, de terrenos por US\$. 563,095 y cargo directo por Dirección Técnica por US\$. 376,613. En el año 2008, el costo de ventas de villas está constituido por las transferencias de obras en proceso por US\$. 2,244,101, de terrenos por US\$. 371,300 y por transferencia de cuentas por cobrar - Summa Proyectos C.A. por US\$. 1,935,076, que comprenden el costo de la obra gris por US\$. 1,505,902, y dirección técnica por US\$. 429,174.

**15. DEPRECIACION Y AMORTIZACION**

Durante los años 2009 y 2008, los cargos anuales de amortización y depreciación fueron los siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Amortización de cargos diferidos	535,353	220,309
Depreciación	<u>19,386</u>	<u>6,655</u>
Total	<u>554,739</u>	<u>226,964</u>

**16. OTROS INGRESOS**

Durante los años 2009 y 2008, un detalle es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Donaciones	0	68,589
Resciliación de contratos	6,800	25,719
Otros	<u>7,634</u>	<u>5,525</u>
Total	<u>14,434</u>	<u>99,833</u>

**Donaciones:** Representa donación realizada por Pacifictel S.A. para equipamiento de conmutación y transmisión de 480 líneas instaladas en el concentrador telefónico del proyecto urbanístico Plaza Madeira según contrato VPJ-CONT 029/2008 con capacidad para 928 líneas telefónicas. La cuenta por cobrar generada en esta transacción fue castigada contra la cuenta de gastos por donaciones No. 7119005, la misma que fue considerada como gasto deducible para efectos del cálculo del impuesto a la renta del año 2008.

**Resciliación de contratos:** Representan ingresos por desistimiento de los clientes por continuar con el "Convenio de Reserva de Inmueble". Mediante esta penalidad el cliente reconoce a favor de la Compañía por concepto de indemnización por daños y perjuicios, el 50% de los importes entregados hasta la fecha de la anulación del convenio.

**17. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES**

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía aplicó la tarifa del 25% del impuesto a la renta, considerando las disposiciones establecidas en el Art. 28 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que establece que las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a la renta con base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción tengan un tiempo de duración mayor a un año, podrá optarse por uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas.

Con base a lo mencionado, el impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2009 y 2008 fue determinado por la aplicación del sistema de "porcentaje de terminación", y es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	1,053,889	1,416,027
Menos: 15% Participación de trabajadores	( 161,677)	( 212,618)
Más: Gastos no deducibles	<u>23,960</u>	<u>1,424</u>
<b>BASE IMPONIBLE</b>	<u>916,172</u>	<u>1,204,833</u>
<b>Impuesto a la renta (Tarifa 25%)</b>	<u>229,043</u>	<u>301,208</u>

**17. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES**  
**(Continuación)**

Durante los años 2009 y 2008, el movimiento del impuesto a la renta pagado es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Dólares)	
Saldo por pagar al inicio del año	( 179,647)	( 243,059)
Anticipo pagado	150,568	121,526
Impuesto a la renta pagado	179,647	243,059
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	59	35
Impuesto a la renta causado	( 229,043)	( 301,208)
Saldo por pagar al final del año	( 78,416)	( 179,647)

**18. TRANSACCIONES CON COMPAÑIA RELACIONADA**

Las principales transacciones fueron realizadas con la compañía relacionada SUMMA PROYECTOS C.A. y corresponden a desembolsos por concepto de anticipos por US\$. 3,230,859 (US\$. 3,300,733 en el 2008), liquidación de obra gris por US\$. 1,935,076 en el 2008, y por Dirección Técnica de obras por US\$. 376,613 (US\$. 429,174 en el 2008).

**19. SITUACION LABORAL**

El Mandato Constituyente No. 8 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 330 de mayo 6 del 2008, eliminó y prohibió la tercerización e intermediación laboral y cualquier forma de precarización de las relaciones de trabajo en las actividades a las que se dedique la empresa o empleador. Con base a este antecedente, en noviembre del 2008 la Compañía contrató directamente los servicios de los trabajadores que habían sido tercerizados a través de M.G.C. & Asociados S.A..

**20. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual y obligaciones a largo plazo sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**21. RECLASIFICACIONES**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los estados financieros adjuntos han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Al 31 de diciembre del 2008, los saldos presentados en pasivos a nivel de obligación bancaria y obligaciones a largo plazo, incluyen corrección de un error mecanográfico ocurrido en las cifras reportadas en el informe comparativo de los ejercicios económicos 2008 y 2007 a nivel de cuentas individuales, el mismo que de ninguna forma altera el total de pasivos en el balance general a esa fecha.

**22. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 17 del 2010) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.