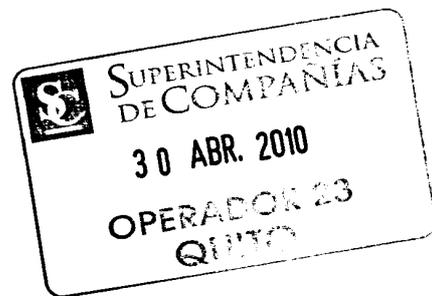


Villavicencio  
& ASOCIADOS CIA. LTDA.

150147



PROYECTOS INMOBILIARIOS  
CASTELLS CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS  
E  
INFORME DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES

POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Quito, 28 de abril del 2010

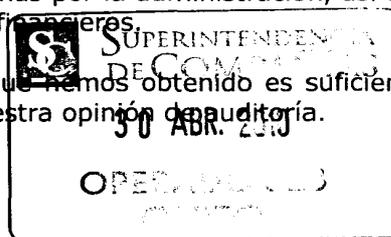
**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y JUNTA DE DIRECTORES DE  
PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CIA. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009, y el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado del flujo del efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.
2. La administración de **PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CIA. LTDA.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar 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 de auditoría.





**Villavicencio**  
& ASOCIADOS CIA. LTDA.

AUDITORÍA - CONSULTORÍA - IMPUESTOS

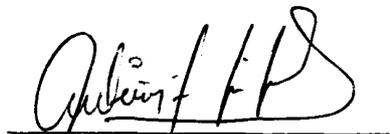
4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2009, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

CPA. Dr. José Villavicencio R.  
GERENTE GENERAL  
Registro Nacional de Auditores Externos No. 342

**PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b><u>ACTIVOS CORRIENTES</u></b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	<b>3</b>	44.637	10.192
Cuentas por Cobrar	<b>4</b>	17.957	37.339
Inventarios	<b>5</b>	370.000	370.000
Impuestos Anticipados	<b>6</b>	2.573	1.140
<b>Total activos corrientes</b>		<u>435.167</u>	<u>418.671</u>
<b><u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u></b>			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	<b>7</b>	27	0
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>27</u>	<u>0</u>
<b>COSTRUCCIONES EN CURSO</b>	<b>8</b>	793.465	589.809
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>1.228.660</b></u>	<u><b>1.008.480</b></u>

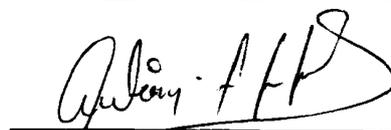
  
Ing. Carlos Jaramillo  
**GERENTE GENERAL**

  
Lic. Christian Juca  
**CONTADOR GENERAL**

**PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

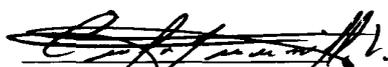
<b>PASIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b><u>PASIVOS CORRIENTES</u></b>			
Cuentas por pagar Proveedores	<b>9</b>	181.589	145.788
Impuestos Retenidos	<b>10</b>	1.102	19
Total pasivos corrientes		<u>182.690</u>	<u>145.807</u>
<b><u>PASIVOS NO CORRIENTES</u></b>			
Obligaciones Largo Plazo	<b>11</b>	984.519	824.519
Total pasivos no corrientes		<u>984.519</u>	<u>824.519</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>1.167.209</u>	<u>970.326</u>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Pagado	<b>12</b>	400	400
Pérdidas Acumuladas		(63.990)	(78.296)
Aporte Socios Futuras Capitalizaciones		119.996	119.996
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	<b>13</b>	5.045	(3.946)
Total patrimonio		<u>61.450</u>	<u>38.154</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>1.228.660</u></u>	<u><u>1.008.480</u></u>

  
Ing. Carlos Jaramillo  
**GERENTE GENERAL**

  
Lic. Christian Juca  
**CONTADOR GENERAL**

**PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

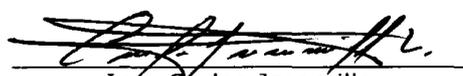
	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Ventas	449.615	195.800
Costo de Ventas	(337.181)	(180.835)
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>112.434</b>	<b>14.965</b>
Gastos de Administración	(36.202)	(38.579)
<b>PERDIDA OPERACIONAL</b>	<b>76.232</b>	<b>(23.613)</b>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>		
Otros Ingresos	0	19.667
Otros Gastos	(71.187)	0
<b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>	<b>13</b>	<b>(3.946)</b>

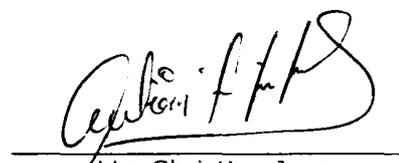
  
Ing. Carlos Jaramillo  
**GERENTE GENERAL**

  
Lic. Christian Juca  
**CONTADOR GENERAL**

**PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

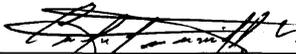
	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de Clientes	296.947	79.364
Pago a Proveedores	-523.762	-250.559
Otros Ingresos	12	5.400
Anticipos Clientes	<u>256.219</u>	<u>131.500</u>
<b>Efectivo neto prov. de actividades de operación</b>	<b>29.416</b>	<b>-34.295</b>
 <b>FLUJO DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
 <b>FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aumento/Disminución Neta de Fondos Disponibles	29.416	-34.295
Efectivo y Equivalentes al inicio del período	15.071	44.487
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b><u>44.487</u></b>	<b><u>10.192</u></b>

  
Ing. Carlos Jaramillo  
**GERENTE GENERAL**

  
Lic. Christian Juca  
**CONTADOR GENERAL**

**PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	PÉRDIDAS ACUMULADAS	UTILIDAD / (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al comienzo del año	400	119.996	(113.843)		6.553
Utilidades Retenidas			35.547		35.547
Reinversión de Utilidades					-
Pérdida del Ejercicio (2009)				(3.946)	(3.946)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>400</b>	<b>119.996</b>	<b>(78.296)</b>	<b>(3.946)</b>	<b>38.154</b>



Ing. Carlos Jaramillo  
**GERENTE GENERAL**



Lic. Christian Juca  
**CONTADOR GENERAL**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2009

### 1. Operaciones

PROYECTOS INMOBILIARIOS CASTELLS CIA. LTDA. Es una compañía constituida en el Ecuador el 29 de mayo del 2003, cuyo objeto principal es la prestación de servicios de construcción en general, asesoramiento, estudio, diseño y experimentación en el campo de la construcción, incluyendo proyectos de infraestructura en general, compra y venta de bienes muebles e inmuebles y toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley. El 26 de agosto del 2003, mediante escritura de Cesión de Participaciones los señores Carlos Manuel Jaramillo Vásquez y Lenin Vladimir Ulloa Chávez, seden sus acciones a la señora Sandra Tatiana Trepp Gloor, convirtiéndose en la única socia de la compañía. Los estados financieros se encuentran preparados de acuerdo con las políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas en sus aspectos importantes, están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

- a) **VALUACIÓN DE INVENTARIOS.** El terreno que posee actualmente la compañía está registrado al costo y no excede el valor del mercado.
- b) **VALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.** El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Impresora (Plotter)	3 años	33.33%
---------------------	--------	--------

### 3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2009, es como se detalla:

	(Expresado en dólares)	
	2008	2009
Caja Chica	150	0
Banco Pichincha	44.487	10.192
<b>Total</b>	<b>44.637</b>	<b>10.192</b>

#### 4. .- Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2009, es como se detalla:

(Expresado en dólares)

	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Cientes Locales	5.703	5.000
Redamos por cobrar (i)	11.785	15.340
Cuentas por cobrar caja chica	469	0
Anticipos Varios	0	-1
Otras cuentas por cobrar (ii)	0	17.000
<b>Total</b>	<b>17.957</b>	<b>37.339</b>

(i) Corresponde a:

(Expresado en dólares)

	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Impuesto a la Renta Compañía	7.575	7.945
Impuesto Retención en la Fuente	4.210	7.395
<b>Total</b>	<b>11.785</b>	<b>15.340</b>

(ii) Corresponde a préstamos otorgados a Sierraflor durante el año 2009 que no tienen ningún tipo de convenio escrito en el que se detalle las condiciones de pago.

#### 5. .- Inventarios

El inventario corresponde al valor de terrenos que la compañía mantiene por USD 370.000, al 31 de diciembre del 2009

#### 6. .- Impuestos Anticipados

Un resumen de impuestos anticipados al 31 de diciembre del 2009, es como se detalla:

(Expresado en dólares)  
(Expresado en dólares)

	2008	2009
IVA Compras	<u>2.573</u>	<u>1.140</u>
<b>Total</b>	<b>2.573</b>	<b>1.140</b>

### 7. .- Propiedad Planta y Equipo

El movimiento de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre del 2009, es como sigue:

(Expresado en dólares)

	2008	2009
Saldo neto al comienzo del año (i)	1.236	1.236
Gasto depreciación	<u>(1.209)</u>	<u>(1.236)</u>
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>0</b>

(i) Corresponde a un Plotter cuya vida útil terminó en el año 2009 por lo que está totalmente depreciado.

### 8. .- Construcciones en Curso

Las construcciones en curso al 31 de diciembre del 2009, son como sigue:

(Expresado en dólares)

	2008	2009
Proyecto Monte Breu (i)	693.145	489.488
Proyecto Cumbayá (i)	<u>100.320</u>	<u>100.320</u>
<b>Total</b>	<b>793.465</b>	<b>589.809</b>

(i) El detalle por Proyecto es el siguiente:

CUENTA	PROYECTO	
	BREU	CUMBAYA
Terreno	48.973	-
Suministros materiales y herramientas	150.539	470
Tubería y grifería	19.724	-
Material eléctrico	30.391	-
Hidromasajes inodoros	1.908	-
Lavabos, baños, cocinas	1.048	-
Mueblería	35.022	-
Hormigón, cemento	14.935	-
Hierro estructuras metálicas	23.750	-
Pintura esmalte y disolvente	14.921	-
Porcelanato cobalto y mármol	28.363	-
Granitos	1.642	-
Transporte de materiales fletes	8.446	-
Trámites legales municipales	6.571	896
Pisos de madera, flotantes	6.231	-
Ventanería, espejos, puertas	15.383	-
Servicios básicos en general	6.648	-
Gastos de financiación de proyectos	64.148	98.716
Plantas, jardines hornamentos	1.615	-
Dirección técnica asesoría	7.966	238
Seguros contratados MB	1.266	-
<b>TOTAL</b>	<b>489.488</b>	<b>100.320</b>

## 9. - Cuentas por Pagar Proveedores

Un resumen de las cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre del 2009, es como se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

	2008	2009
Cuentas por pagar accionistas	(619,98)	(619,98)
Anticipo Clientes	182.209	146.408
<b>Total</b>	<b>181.589</b>	<b>145.788</b>

## 10. .- Impuestos Retenidos

El saldo al 31 de diciembre del 2009 corresponde a las retenciones efectuadas durante el mes de diciembre.

Un resumen de las retenciones realizadas es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2008	2009
Renta Suministros y materiales	1	0
Renta Otros Servicios	21	4
Renta Honorarios Profesionales	418	0
Retención 100% IVA Liquidación Compr.	16	0
Retención 70% IVA	20	15
Retención 100% IVA Serv. Profesionales	626	0
<b>Total</b>	<b>1.102</b>	<b>19</b>

## 11. .- Obligaciones a Largo Plazo

Las Obligaciones a largo plazo corresponden a un préstamo que tiene con O.A.P. Inc. una empresa que se encuentra en las Islas Vírgenes Británicas, por el valor de USD 824.519 al 31 de diciembre del 2009.

## 12. .- Capital Pagado

El capital social autorizado y emitido consiste en la suma de USD \$ 400 dividido en 400 acciones de un dólar (USD \$ 1.00) de valor nominal unitario.

## 13. .- Resultado del Ejercicio

El resultado de las operaciones del ejercicio económico del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2009 reflejan una pérdida de \$3.946.

#### 14. - Aspectos Relevantes

- Según Suplemento Registro Oficial N° 94 del 23 de diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías según resolución N° SC.DS.G.09.006 dicta el instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las normas internacionales de información financiera NIIF para los entes controlados por la Superintendencia de Compañías.

Art. 1.- Los estados y reportes financieros se prepararán, registrarán y presentarán de acuerdo a los principios contables establecidos en las NIIF, siguiendo el cronograma de implementación establecido en la resolución N° 08.G.DSC.010.

Art. 2.- Todas las transacciones u operaciones económicas de las compañías serán contabilizadas bajo los principios contables vigentes, independientemente del tratamiento que establezca la legislación tributaria.

Art. 3.- Las compañías y entes obligados a aplicar las NIIF generarán sobre la misma base reportes contables financieros y reportes contables tributarios, cada uno con su respectiva información complementaria que deberá sustentarse y revelarse mediante notas explicativas.

Art. 4.- Todas las disposiciones emitidas en resoluciones expedidas por la Superintendencia de Compañías, que se contrapongan a los principios contables vigentes, quedan derogadas.

Art. 5.- Se dispone las siguientes opciones de presentación de estados financieros para el primer grupo de compañías que aplicarán NIIF a partir del 01 de enero del 2010:

Opción 1: Presentación de estados financieros trimestrales y anuales del 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF.

Opción 2: Presentación de estados financieros bajo NEC los primeros tres trimestres del 2010, y presentación de estados financieros anuales del 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF. A partir del 2011 deben presentar estados financieros comparativos con 2010, aplicando íntegramente las NIIF.

Art. 6.- Establecer que las NEC de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, sean de cumplimiento obligatorio hasta el 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011 respectivamente según el cronograma de aplicación de las NIIF.

- Según Suplemento del Registro Oficial N° 94 del miércoles 23 de diciembre del 2009 se expide la Ley reformativa a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, así como también Reformas al Código Tributario.
- Según Registro Oficial N° 105 del 11 de enero del 2010 se fija a partir del 01 de enero el sueldo o salario básico unificado de los trabajadores del sector privado en USDS 240,00 para los trabajadores en general, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas y de maquila; trabajador/a del servicio doméstico, operarios de artesanía y colaboradores de la microempresa.

Av. República E7-03 y Pradera Edif. María Victoria, Of. Mz. 01

Telf.: 2504 174 / 2500 351 Casilla 178171239 [auditjvr@gms.net.ec](mailto:auditjvr@gms.net.ec) Quito - Ecuador

- Según Registro Oficial No. 99 del 31 de diciembre del 2009 se publica la resolución N° NAC-DGERCGC09-00823 en la cual se modifica los rangos de la tabla de Impuesto a la Renta prevista en el literal a) del Art. 36 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, los mismos que regirán para los ingresos percibidos por personas naturales y sucesiones indivisas, a partir del 01 de enero del 2010:

Impuesto a la Renta

Fracción Básica	Exceso hasta	Impuesto Fracción Básica	% Imp. Fracción Excedente
-	8.910	-	0%
8.910	11.350	0	5%
11.350	14.190	122	10%
14.190	17.030	406	12%
17.030	34.060	747	15%
34.060	51.080	3.301	20%
51.080	68.110	6.705	25%
68.110	90.810	10.963	30%
90.810	En adelante	17.773	35%

### 15. .- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha del informe de auditoría (Abril del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

\*\*\* FIN\*\*\*