

152.673

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA LTDA.

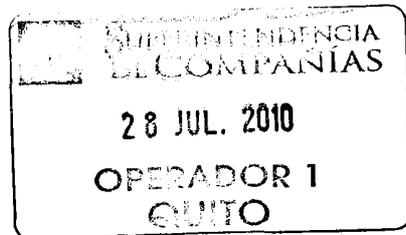
ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008



INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

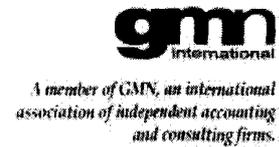
Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Socios de

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA LTDA.

12 de julio del 2010

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda. , que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. 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 de forma que éstos no contengan exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo en los estados financieros. 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 la Compañía 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

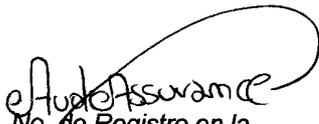


A member of GMN, an international
association of independent accounting
and consulting firms.

utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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 de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 555


Dr. Jorge Calupiña
No. de Licencia
Profesional: 28525



ALFREDO VALDIVIESO V.
arquitec to

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	320	238	Obligaciones bancarias y financieras	9	70.539	136.710
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Cientes	4	215.148	18.558	Proveedores		246.583	109.905
Compañías relacionadas	11	22.744	66.510	Cuentas por pagar Socios		59.308	135.423
Anticipos a proveedores	5	24.280	35.024	Compañías relacionadas	11	35.429	34.789
Impuestos	6	66.910	76.152	Otras		23.927	23.949
Otras cuentas por cobrar		6.161	7.182				
		335.243	203.426			365.247	304.066
				Anticipos de clientes	2 g) y 10	1.255.702	757.489
				Pasivos acumulados			
Construcciones en Curso	2 e) y 7	1.368.357	972.838	Beneficios Sociales		36.955	9.902
				Impuestos por pagar		2.536	1.852
						39.491	11.754
Total del activo corriente		1.703.920	1.176.502	Total del pasivo corriente		1.730.979	1.210.019
ACTIVOS FIJOS	2 f) y 8	92.400	106.470				
				PATRIMONIO (según estado adjunto)		65.341	72.953
		1.796.320	1.282.972			1.796.320	1.282.972

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.



ALFREDO VALDIVIESO V.
a r q u i t e c t o

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2009</u>	<u>2008</u>
INGRESOS			
Servicios de Construcción y Coordinación de proyectos	2 c)	1.033.337	2.235.962
Costo de servicios de construcción	2 b) y d)	<u>(869.099)</u>	<u>(2.031.509)</u>
Utilidad en servicios de construcción		164.238	204.453
GASTOS			
De administración		(170.089)	(174.278)
Financieros		<u>(1.829)</u>	<u>-</u>
Utilidad operacional		(7.680)	30.175
Otros Ingresos		68	-
Utilidad (Pérdida) antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		<u>(7.612)</u>	<u>30.175</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades	2 h)	-	(4.527)
Impuesto a la renta	2 i)	<u>-</u>	<u>(9.270)</u>
Utilidad neta del año		<u>(7.612)</u>	<u>16.378</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.



ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<i>Referencia a Notas</i>	<i>Capital</i>	<i>Reserva legal</i>	<i>Aportes para futuras capi- talizaciones</i>	<i>Utilidades acumuladas</i>	<i>Total</i>
<i>Saldos al 1 de enero del 2008</i>		2.000	146	12.187	41.654	55.987
<i>Apropiación reserva legal</i>		-	254,00	-	(254)	-
<i>Aportes Futuras Capitalizaciones</i>		-	-	14.975	(14.387)	588
<i>Utilidad neta del año</i>		-	-	-	16.378	16.378
<i>Saldos al 31 de diciembre del 2008</i>		2.000	400	27.162	43.391	72.953
<i>Pérdida del ejercicio</i>					(7.612)	(7.612)
<i>Saldos al 31 de diciembre del 2009</i>		2.000	400	27.162	35.779	65.341

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.



ALFREDO VALDIVIESO V.
a r q u i t e c t o

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2009	2008
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	(7.612)	16.378
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	14.357	16.226
	<u>6.745</u>	<u>32.604</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	(131.817)	254.517
Construcciones en curso	(395.519)	1.651.850
Otros activos	0	5.243
Documentos y cuentas por pagar	61.181	(282.414)
Anticipos de clientes	498.213	(1.653.679)
Pasivos acumulados	27.737	(5.054)
	<u>66.540</u>	<u>3.067</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activos fijos, neto	(287)	(349)
	<u>(287)</u>	<u>(349)</u>
Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:		
Aportes Socios	-	588
Incremento o Disminución de obligaciones bancarias a corto plazo	(66.171)	(6.500)
	<u>(66.171)</u>	<u>(5.912)</u>
Incremento neto de efectivo	82	(3.194)
Efectivo al principio del año	<u>238</u>	<u>3.432</u>
Efectivo al fin del año	<u>320</u>	<u>238</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.







ALFREDO VALDIVIESO V.
a r q u i t e c t o

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida mediante escritura pública del 7 de octubre del 2004, fue inscrita en el Registro Mercantil y aprobada por la Superintendencia de Compañías el 18 de octubre del 2004 mediante Resolución No. 04.Q.IJ.4023.

Su objeto social es la construcción, diseño, planificación, fiscalización de urbanizaciones, programas de vivienda, de edificios y obras civiles de ingeniería públicas o privadas; asesoramiento técnico en el campo inmobiliario; compra - venta de bienes inmuebles.

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.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**

a) Preparación de los estados financieros -

Las políticas contables de la Empresa son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas 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 entidad, 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, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Empresa en la preparación de sus estados financieros:

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

b) Método de Avance de Obra

La compañía sobre la base de lo que establece la Nec 15 , ha utilizado el método de Avance de Obra para registrar en su contabilidad los resultados de los contratos de construcción, con lo cual los ingresos del contrato y los costos asociados han sido reconocidos como ingresos y gastos, respectivamente, en función del grado de avance del contrato en la fecha de los estados financieros .

c) Ingresos -

Los ingresos por Servicios de construcción y Coordinación de proyectos se reconocen cuando el cliente ha aprobado el avance de la Obra, autorizando que la compañía emita las facturas correspondientes.

d) Costos de servicios de Construcción -

Corresponde al valor de los materiales, mano de obra y gastos incurridos para la construcción de los proyectos que han sido facturados como avance de obra.

e) Construcciones en Curso -

Representan los costos acumulados de los materiales, mano de obra y gastos incurridos para la construcción de los proyectos que se encuentran en curso.

El saldo de esta cuenta será cargado a los resultados de acuerdo al avance de obra que se realice en cada proyecto de construcción.

f) Activos fijos -

Se muestra al costo, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

La depreciación de los activos 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.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

g) Anticipos de clientes -

Corresponde a los valores recibidos de clientes estipulados en los contratos de construcción y que serán liquidados el momento de la facturación por avance de obra.

h) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

i) Impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

La Compañía no calculó la provisión para impuesto del año 2009 debido a que obtuvo pérdidas.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Efectivo en Caja y Fondo Rotativo	320	148
Bancos	-	89
	<hr/>	<hr/>
	<u>320</u>	<u>238</u>

NOTA 4 - CLIENTES

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Novasierra S.A.	49.259	-
Tirrena Apartamentos	147.331	-
Inmobiliaria Santa Cecilia	18.558	18.558
	<hr/>	<hr/>
	<u>215.148</u>	<u>18.558</u>

NOTA 5 - ANTICIPO A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ipac	7.036	-
Altadi S. A. O.R.M.	1.492	-
Transgeca Cía. Ltda.	1.245	-
Jose Simba	1.046	-
Holcim Ecuador S.A.	3.992	-
Miguel Angel Catucumbamba	2.885	-
Ing. Jorge Valverde B.	1.500	-
Novacero Aceropaxi	-	23.079
Hormigonera Quito	-	4.641
Varios	5.084	7.304
	<hr/>	<hr/>
	<u>24.280</u>	<u>35.024</u>

NOTA 6 - IMPUESTOS

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuesto Retenido	8.637	1.775
Crédito Tributario	<u>58.273</u>	<u>74.377</u>
	<u><u>66.910</u></u>	<u><u>76.152</u></u>

NOTA 7 - CONSTRUCCIONES EN CURSO

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proyecto Casales Metropoli (1)	74.362	2.926
Proyecto Tirrena Apartamentos (2)	<u>1.293.995</u>	<u>969.912</u>
	<u><u>1.368.357</u></u>	<u><u>972.838</u></u>

- (1) Incluye los costos acumulados de materiales, mano de obra y gastos incurridos para la construcción de trescientos noventa y seis apartamentos distribuidos en ocho etapas, este proyecto se encuentra ubicado en Catarama e2-76 y Palenque en el sector de San Bartolo.
- (2) Corresponde a la construcción de un edificio de 108 apartamentos y 3 locales comerciales a la fecha el saldo de esta cuenta Incluye los costos acumulados de materiales, mano de obra y gastos incurridos. Este proyecto se encuentra ubicado en el Sector de la Iglesia de la Paz en la ciudad de Quito, Av. 6 de Diciembre y calle Agustín Franco.

NOTA 8 - ACTIVOS FIJOS

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Muebles y equipos de oficina	9.062	9.062	10
Equipos de cómputo	7.596	7.596	33
Equipo de Radio y Telecomunicaciones	607	321	10
Equipo y Maquinaria	<u>133.191</u>	<u>133.191</u>	10
	150.456	150.170	
Menos: depreciación acumulada	<u>(58.056)</u>	<u>(43.700)</u>	
	<u>92.400</u>	<u>106.470</u>	

Movimiento:

Saldo Inicial	106.470	122.347
Adiciones netas	287	349,00
Depreciación del año	<u>(14.357)</u>	<u>(16.226)</u>
	<u>92.400</u>	<u>106.470</u>

NOTA 9 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Sobregiros bancarios		
Banco del Pichincha C.A.	<u>70.539</u>	<u>136.710</u>
Total	<u>70.539</u>	<u>136.710</u>

NOTA 10 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proyecto Tirrena	1.177.202	755.489
Proyecto Metropoli	<u>78.500</u>	<u>2.000</u>
(1)	<u>1.255.702</u>	<u>757.489</u>

(1) Corresponde a los valores recibidos de clientes estipulados en los contratos de construcción y que serán liquidados el momento de la facturación por avance de obra.

NOTA 11 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Composición de los saldos con Compañías relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Documentos y cuentas por cobrar (1)		
Valdivieso & Solines Cía. Ltda.	17.392	61.193
Inmocasales Cía. Ltda.	5.057	5.057
Brady Cía. Ltda.	<u>295</u>	<u>260</u>
	<u>22.744</u>	<u>66.510</u>
Documentos y cuentas por pagar		
Inmocasales Cía. Ltda. (2)	23.496	23.496
Valdivieso & Solines (3)	10.088	10.088
Geoandes	263	263
Brady Cía. Ltda. (2)	<u>1.582</u>	<u>942</u>
	<u>35.429</u>	<u>34.789</u>

(1) Corresponde a valores pagados por Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda. , que luego deberán ser reembolsados por estas compañías a través de una factura de reembolso de gastos.

(2) Corresponden a facturas por servicios de corretaje y alquiler de andamios pendientes de pago al 31 de diciembre del 2009 Y 2008.

(3) Corresponden a anticipos recibidos para la construcción del Proyecto Tirrena por parte de la compañía Valdivieso & Solines Cía. Ltda.

NOTA 11 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS
(Continuación)

Una vez que se concluya parcial o totalmente el Proyecto Tirrena se liquidarán los anticipos a través de la facturación por servicios de construcción.

NOTA 12 - CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2009 comprende 2,000 participaciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

NOTA 13 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de esta reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de julio del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.