



arquitectos

Quito, Julio 17, 2006

Señores  
**Superintendencia de Compañías**  
Ciudad

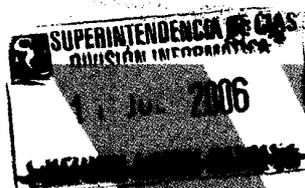
De mi consideración:

Sírvase encontrar adjunto el informe de Auditoría Externa correspondiente al año 2005, de la Empresa Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda., con expediente N° 152673, con RUC 1791966643001.

Por la atención a la presente agradezco por anticipado.

Atentamente,

Dr. Felipe Sánchez  
Gerente General  
A. V. Arquitectos Cía. Ltda.



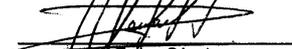


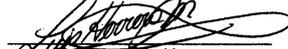
**ALFREDO VALDIVIESO V.**  
**arquitecto**

**ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2005**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	US\$	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	US\$
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	29.208	Obligaciones bancarias y financieras	7	47.755
Documentos y cuentas por cobrar			Documentos y cuentas por pagar		
Clientes	4	180.875	Proveedores		5.410
Compañías relacionadas	10	64.963	Cuentas por pagar Socios		184.829
Anticipos a proveedores		32.867	Compañías relacionadas	10	20.059
Impuestos		100.549	Otras		7.998
Funcionarios y Empleados		7.364			<u>218.296</u>
Otras		1.056			
		<u>387.674</u>			
			Anticipos de clientes	8	1.934.858
Construcciones en Curso	5	2.040.787	Pasivos acumulados		
			Beneficios Sociales		3.739
			Impuestos por pagar		<u>12.194</u>
					<u>15.933</u>
Total del activo corriente		2.457.669			
			Anticipos de clientes	8	1.934.858
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	6	11.447	Pasivos acumulados		
			Beneficios Sociales		3.739
<b>OTROS ACTIVOS</b>		8.976	Impuestos por pagar		<u>12.194</u>
					<u>15.933</u>
		<u>2.474.792</u>			
			<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>2.216.842</b>
			Cuentas por pagar a largo plazo	9	228.740
			<b>PATRIMONIO (según estado adjunto)</b>		<b>29.210</b>
					<u>2.474.792</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. Felipe Sánchez  
Gerente General

  
Sr. Fernando Herrera  
Contador General



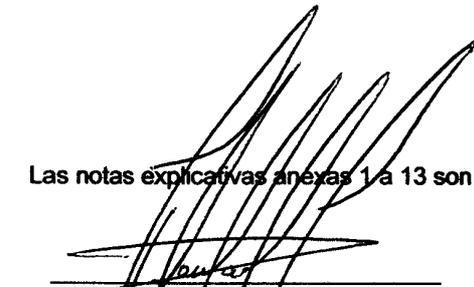
**ALFREDO VALDIVIESO V.**  
**a r q u i t e c t o**

**ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>US\$</u>
<b>INGRESOS</b>		
Servicios de Construcción y Coordinación de proyectos	2 c)	2.733.000
Costo de servicios de construcción	2 d)	<u>(2.463.870)</u>
Utilidad en servicios de construcción		269.130
<b>GASTOS</b>		
De administración		(249.472)
De venta		<u>(1.336)</u>
Utilidad operacional		18.322
Otros Ingresos		2.883
Financieros		<u>(1.146)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		20.059
Participación de los trabajadores en las utilidades	2 h)	(3.009)
Impuesto a la renta	2 i)	<u>(4.937)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>12.113</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

  
Dr. Felipe Sánchez  
Gerente General

  
Sr. Fernando Herrera  
Contador General



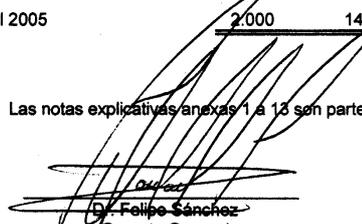
ALFREDO VALDIVIESO V.  
arquitecto

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital	Reserva legal	Aportes para futuras capi- talizaciones	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2005	11	2.000	-	12.187	2.910	17.097
Apropiación para reserva legal		-	146	-	(146)	-
Utilidad neta del año		-	-	-	12.113	12.113
Saldos al 31 de diciembre del 2005		<u>2.000</u>	<u>146</u>	<u>12.187</u>	<u>14.877</u>	<u>29.210</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

  
Dr. Felipe Sánchez  
Gerente General

  
Sr. Fernando Herrera  
Contador General



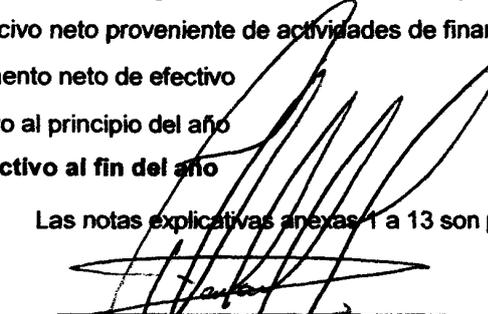
ALFREDO VALDIVIESO V.  
a r q u i t e c t o

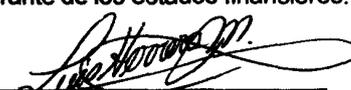
**ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	US\$
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>	
Utilidad neta del año	12.113
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:	
Depreciación	2.206
Amortizaciones	217
	<u>14.536</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>	
Documentos y cuentas por cobrar	857.611
Construcciones en curso	(544.027)
Documentos y cuentas por pagar	(124.257)
Anticipos de clientes	(462.149)
Pasivos acumulados	11.600
Otros activos	(1.300)
	<u>(247.986)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>	
Adiciones de activos fijos, neto	<u>(1.641)</u>
	<u>(1.641)</u>
<b>Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:</b>	
Cuentas por pagar largo plazo	228.740
Incremento de obligaciones bancarias a corto plazo	47.755
	<u>276.495</u>
<b>Incremento neto de efectivo</b>	26.868
<b>Efectivo al principio del año</b>	<u>2.340</u>
<b>Efectivo al fin del año</b>	<u><u>29.208</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. Felipe Sánchez  
Gerente General

  
Sr. Fernando Herrera  
Contador General



**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 2005**

**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 -**

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. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. La Compañía calculó la provisión para impuesto del año 2005 a la tasa del 25%.

**NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

**Composición:**

	US\$
Efectivo en Caja y Fondo Rotativo	716
Bancos	<u>28.492</u>
	<u><u>29.208</u></u>

#### NOTA 4 - CLIENTES

##### Composición:

	<u>US\$</u>
Inmobiliaria Santa Cecilia	118.580
Textiles San Pedro	62.025
Hormigonera Quito	<u>270</u>
	<u>180.875</u>

#### NOTA 5 – CONSTRUCCIONES EN CURSO

##### Composición:

	<u>US\$</u>
Proyecto Textil San Pedro (1)	294.764
Proyecto Casales San Pedro (2)	699.342
Proyecto Casales Providencia (3)	701.156
Proyecto Ferrara (4)	<u>345.525</u>
	<u>2.040.787</u>

(1) Incluye los costos acumulados de materiales, mano de obra y gastos incurridos para la construcción de cinco galpones y oficinas para la empresa Textil San Pedro. Este proyecto se encuentra ubicado en la vía a Amaguaña.

(2) Este proyecto se encuentra ubicado en Luluncoto entre Oriental y Napo, frente Pasteurizadora Quito. Incluye el costos acumulados de materiales, mano de obra y gastos incurridos para la construcción de diez torres de ocho pisos cada una .

**NOTA 5 – CONSTRUCCIONES EN CURSO**  
(Continuación)

- (3) Corresponde a la construcción de un edificio de treinta departamentos, 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 entre América y Ulloa.
- (4) Incluye los costos acumulados de materiales, mano de obra y gastos incurridos para la construcción de un edificio de once pisos de sesenta y seis departamentos, este proyecto se encuentra ubicado en la Carrión y 6 de Diciembre.

**NOTA 6- ACTIVOS FIJOS**

**Composición :**

		<u>Tasa anual de depreciación</u>
		%
Muebles y equipos de oficina	8.484	10
Equipos de cómputo	<u>4.959</u>	33
	13.443	
Menos: depreciación acumulada	<u>(1.996)</u>	
	<u><u>11.447</u></u>	

**Movimiento:**

Saldo al 1 de enero del 2005	12.012
Adiciones netas	1.641
Depreciación del año	<u>(2.206)</u>
	<u><u>11.447</u></u>

## 7 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2005, comprende:

### Sobregiros bancarios

Banco del Pichincha C.A.	47.755
Total	<u>47.755</u>

## NOTA 8 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>US\$</u>
Textil San Pedro	316.864
Inmobiliaria Santa Cecilia (Casales San Pedro)	703.245
Ponroca S.A. (Providencia)	819.898
Ana Isabel Moscoso (Ferrara)	<u>94.851</u>
(1)	<u>1.934.858</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 9 - CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005, comprende:

	<u>US\$</u>
Ap.Proy Arq. Alfredo Valdivieso	66.668
Ap.Proy Ana Isabel Moscoso	19.681
Ap.Proy Maria Dolores Moscoso	65.724
Ap.Proy Leonardo Moscoso	<u>76.667</u>
(1)	<u>228.740</u>

**NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO**  
(Continuación)

- (1) Corresponde a los valores recibidos de los accionistas del Proyecto Ferrara que serán restituidos al momento que se constituya la compañía a la que se realizará el traspaso del Edificio.

**NOTA 10 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

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

	<u>US\$</u>
<b>Documentos y cuentas por cobrar</b>	
Valdivieso & Solines Cía. Ltda.	1.250
Inmocasales Cía. Ltda.	1.054
Brady Cía. Ltda.	<u>62.659</u>
	<u>64.963</u>
<b>Documentos y cuentas por pagar</b>	
Inmocasales Cía. Ltda.	<u>20.059</u>
	<u>20.059</u>

**NOTA 11- CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2005 comprende 2,000 participaciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

**NOTA 12 - 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 13 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de junio del 2006) 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.