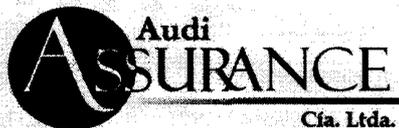


~~156~~
152673



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Socios de

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA LTDA.

21 de abril del 2008

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Compañía Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


Audi Assurance
No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 555


Dr. Jorge Calupina
No. de Licencia
Profesional: 28525



ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
 (Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2007	2006	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2007	2006
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	3.432	49.063	Obligaciones bancarias y financieras	9	143.210	5.062
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Cientes	4	116.330	127.737	Proveedores		141.180	251.006
Compañías relacionadas	11	21.149	7.816	Cuentas por pagar Socios		36.080	34.924
Anticipos a proveedores	5	32.868	110.789	Compañías relacionadas	11	384.744	26.260
Impuestos	6	246.403	253.392	Otras		24.476	18.764
Funcionarios y Empleados		36.540	11.766			586.480	330.954
Otras		4.653	3.136				
		457.943	514.636	Anticipos de clientes	2 g) y 10	2.411.168	4.108.213
				Pasivos acumulados			
Construcciones en Curso	2 e) y 7	2.624.688	3.793.968	Beneficios Sociales		6.777	4.736
				Impuestos por pagar		10.031	11.282
						16.808	16.017
Total del activo corriente		3.086.063	4.357.667	Total del pasivo corriente		3.157.666	4.460.246
ACTIVOS FIJOS	2 f) y 8	122.347	138.937				
OTROS ACTIVOS		5.243	5.243	PATRIMONIO (según estado adjunto)		55.987	41.601
		3.213.653	4.501.847			3.213.653	4.501.847

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



ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2007</u>	<u>2006</u>
INGRESOS			
Servicios de Construcción y Coordinación de proyectos	2 c)	2.527.752	1.313.561
Costo de servicios de construcción	2 b) y d)	<u>(2.337.111)</u>	<u>(1.041.022)</u>
Utilidad en servicios de construcción		190.641	272.539
GASTOS			
De administración		(275.015)	(254.049)
Financieros		<u>(1.667)</u>	<u>(1.500)</u>
Utilidad operacional		(86.041)	16.990
Otros Ingresos		108.607	3.043
Utilidad (Pérdida) antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		<u>22.566</u>	<u>20.033</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades	2 h)	(3.385)	(3.005)
Impuesto a la renta	2 i)	<u>(4.795)</u>	<u>(4.637)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>14.386</u></u>	<u><u>12.391</u></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 2007 Y 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital	Reserva legal	Aportes para futuras capi- talizaciones	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2006	12	2.000	146	12.187	14.877	29.210
Utilidad neta del año		-	-	-	12.391	12.391
Saldos al 31 de diciembre del 2006		2.000	146	12.187	27.268	41.601
Utilidad neta del año		-	-	-	14.386	14.386
Saldos al 31 de diciembre del 2007		2.000	146	12.187	41.654	55.987

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



ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	14.386	12.391
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	16.590	8.502
Amortizaciones	-	433
	<u>30.976</u>	<u>21.326</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	56.693	(126.961)
Construcciones en curso	1.169.280	(1.753.181)
Documentos y cuentas por pagar	255.527	112.658
Anticipos de clientes	(1.697.045)	1.944.614
Pasivos acumulados	790	84
	<u>(183.779)</u>	<u>198.540</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activos fijos, neto	-	(135.992)
	<u>-</u>	<u>(135.992)</u>
Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:		
Incremento de obligaciones bancarias a corto plazo	138.148	(42.693)
	<u>138.148</u>	<u>(42.693)</u>
Incremento neto de efectivo	(45.631)	19.855
Efectivo al principio del año	49.063	29.208
Efectivo al fin del año	<u>3.432</u>	<u>49.063</u>

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



ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

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 2007 y 2006 a la tasa del 25%.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Efectivo en Caja y Fondo Rotativo	471	697
Bancos	2.961	31.173
Inversiones a corto plazo	-	17.194
	<u>3.432</u>	<u>49.063</u>

NOTA 4 - CLIENTES

Composición:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inmobiliaria Santa Cecilia	<u>116.330</u>	<u>127.737</u>
	<u>116.330</u>	<u>127.737</u>

NOTA 5 - ANTICIPO A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Novacero Aceropaxi	23.079	-
Forma S.A.	-	50.117
Teodoro Vizúete	-	18.494
Maria Soledad Montalvo	-	8.773
Jimmy Andrade	-	7.254
Acero Comercial Ecuatoriano S.A.	-	5.249
Varios	<u>9.789</u>	<u>20.902</u>
	<u>32.868</u>	<u>110.789</u>

NOTA 6 - IMPUESTOS

Composición:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Impuesto Retenido	73.057	41.422
Crédito Tributario	<u>173.346</u>	<u>211.970</u>
	<u>246.403</u>	<u>253.392</u>

NOTA 7 - CONSTRUCCIONES EN CURSO

Composición:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proyecto Textil San Pedro (1)	-	2.282.205
Proyecto Ferrara (2)	1.973.713	1.511.763
Proyecto Tirrena Apartamentos (3)	<u>650.975</u>	<u>-</u>
	<u>2.624.688</u>	<u>3.793.968</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) 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.
- (3) 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>2007</u>	<u>2006</u>	Tasa anual de depreciación %
Muebles y equipos de oficina	9.349	9.349	10
Equipos de cómputo	6.960	6.960	33
Equipo de Radio y Telecomunicaciones	321	321	10
Equipo y Maquinaria	<u>133.191</u>	<u>133.191</u>	10
	149.821	149.821	
Menos: depreciación acumulada	<u>(27.474)</u>	<u>(10.884)</u>	
	<u>122.347</u>	<u>138.937</u>	

NOTA 8 - ACTIVOS FIJOS
(Continuación)

Movimiento:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo Inicial	138.937	11.447
Adiciones netas	-	135.992
Depreciación del año	<u>(16.590)</u>	<u>(8.502)</u>
	<u><u>122.347</u></u>	<u><u>138.937</u></u>

NOTA 9 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Sobregiros bancarios</u>		
Banco del Pichincha C.A.	<u>143.210</u>	<u>5.062</u>
Total	<u><u>143.210</u></u>	<u><u>5.062</u></u>

NOTA 10 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proyecto Casales San Pedro	193.234	2.467.169
Proyecto Ferrara	<u>2.217.934</u>	<u>1.641.044</u>
(1) <u>2.411.168</u>	<u><u>2.411.168</u></u>	<u><u>4.108.213</u></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>2007</u>	<u>2006</u>
Documentos y cuentas por cobrar (1)		
Valdivieso & Solines Cía. Ltda.	15.866	3.408
Inmocasales Cía. Ltda.	5.057	2.373
Brady Cía. Ltda.	<u>226</u>	<u>2.036</u>
	<u>21.149</u>	<u>7.816</u>
Documentos y cuentas por pagar		
Inmocasales Cía. Ltda. (2)	23.496	23.496
Valdivieso & Solines (3)	353.306	2.764
Brady Cía. Ltda. (2)	<u>7.942</u>	<u>-</u>
	<u>384.744</u>	<u>26.260</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 2007.
- (3) Corresponden a anticipos recibidos para la construcción del Proyecto Tirrena por parte de la compañía Valdivieso & Solines Cía. Ltda.

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 2007 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 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (21 de abril del 2008) 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.