



AUDITORES
152673

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente

Quito, 30 de julio del 2009

De nuestras consideraciones:

Por medio de la presente dejamos constancia la entrega de un ejemplar del informe de auditoría de la empresa ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA. (Expediente No 152673) correspondiente al ejercicio económico 2008.

Sin otro particular , saludamos a usted muy atentamente,

Audi Assurance Cía. Ltda.



Dr. Jorge Calupíña
Socio de Auditoría

Adj. Lo indicado
c.c. file

Av. ULPIANO PAEZ N21-74 y GENERAL ROBLES . Edif.: Valladolid, oficina
101
Telef.: 2548-109 Celular: 097217-898
Quito-Ecuador

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

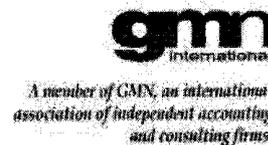
Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - *Dólar estadounidense*



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

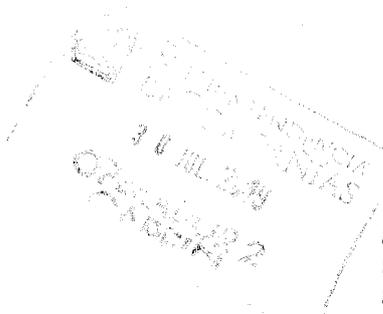
A los miembros del Directorio y
Socios de

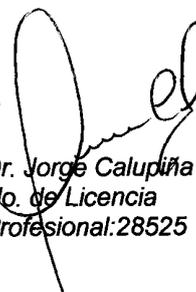
ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CÍA LTDA.

15 de junio del 2009

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Compañía Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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 2008 y 2007, 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 2008 Y 2007
(Expresados en dólares estadounidenses)

<i>Activo</i>	<i>Referencia a Notas</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>	<i>Pasivo y patrimonio</i>	<i>Referencia a Notas</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
<i>Efectivo y equivalentes de efectivo</i>	3	<u>238</u>	<u>3.432</u>	<i>Obligaciones bancarias y financieras</i>	9	136.710	143.210
<i>Documentos y cuentas por cobrar</i>				<i>Documentos y cuentas por pagar</i>			
<i> Clientes</i>	4	18.558	116.330	<i> Proveedores</i>		109.905	141.180
<i> Compañías relacionadas</i>	12	66.510	21.149	<i> Cuentas por pagar Socios</i>		135.423	36.080
<i> Anticipos a proveedores</i>	5	35.024	32.868	<i> Compañías relacionadas</i>	12	34.789	384.744
<i> Impuestos</i>	6	76.152	246.403	<i> Otras</i>		<u>23.949</u>	<u>24.476</u>
<i>Otras cuentas por cobrar</i>		<u>7.182</u>	<u>41.193</u>				
		<u>203.426</u>	<u>457.943</u>			304.066	586.480
				<i>Anticipos de clientes</i>	2 g) y 10	757.489	2.411.168
				<i>Pasivos acumulados</i>			
<i>Construcciones en Curso</i>	2 e) y 7	<u>972.838</u>	<u>2.624.688</u>	<i> Beneficios Sociales</i>		9.902	6.777
				<i> Impuestos por pagar</i>		<u>1.852</u>	<u>10.031</u>
						<u>11.754</u>	<u>16.808</u>
<i>Total del activo corriente</i>		1.176.502	3.086.063	<i>Total del pasivo corriente</i>		<u>1.210.019</u>	<u>3.157.666</u>
ACTIVOS FIJOS	2 f) y 8	106.470	122.347				
OTROS ACTIVOS		-	5.243	PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>72.953</u>	<u>55.987</u>
		<u>1.282.972</u>	<u>3.213.653</u>			<u>1.282.972</u>	<u>3.213.653</u>

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 2008 Y 2007
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<i>Referencia a Notas</i>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS			
<i>Servicios de Construcción y Coordinación de proyectos</i>	2 c)	2.235.962	2.527.752
<i>Costo de servicios de construcción</i>	2 b) y d)	<u>(2.031.509)</u>	<u>(2.337.111)</u>
<i>Utilidad en servicios de construcción</i>		204.453	190.641
GASTOS			
<i>De administración</i>		(174.278)	(275.015)
<i>Financieros</i>		<u>0</u>	<u>(1.667)</u>
<i>Utilidad operacional</i>		30.175	(86.041)
<i>Otros Ingresos</i>		0	108.607
<i>Utilidad (Pérdida) antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta</i>		<u>30.175</u>	<u>22.566</u>
<i>Participación de los trabajadores en las utilidades</i>	2 h)	(4.527)	(3.385)
<i>Impuesto a la renta</i>	2 i)	<u>(9.270)</u>	<u>(4.795)</u>
<i>Utilidad neta del año</i>		<u>16.378</u>	<u>14.386</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 2008 Y 2007
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<i>Referencia a Notas</i>	<u>Capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Aportes para futuras capi- talizaciones</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
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
Apropiación reserva legal	-	254,00	-	(254)	-
Aportes Futuras Capitalizaciones	-	-	14.975	(14.387)	588
Utilidad neta del año	-	-	-	16.378	16.378
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>2.000,00</u>	<u>400,00</u>	<u>27.162</u>	<u>43.391</u>	<u>72.953</u>

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 2008 Y 2007
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	16.378	14.386
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	16.226	16.590
	<hr/> 32.604	<hr/> 30.976
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	254.517	56.693
Construcciones en curso	1.651.850	1.169.280
Otros activos	5.243	-
Documentos y cuentas por pagar	(282.414)	255.527
Anticipos de clientes	(1.653.679)	(1.697.045)
Pasivos acumulados	(5.054)	790
	<hr/> 3.067	<hr/> (183.779)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activos fijos, neto	(349)	-
	<hr/> (349)	<hr/> -
Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:		
Aportes Socios	588	-
Incremento o Disminución de obligaciones bancarias a corto plazo	(6.500)	138.148
	<hr/> (5.912)	<hr/> 138.148
Incremento neto de efectivo	(3.194)	(45.631)
Efectivo al principio del año	<hr/> 3.432	<hr/> 49.063
Efectivo al fin del año	<hr/> <u>238</u>	<hr/> <u>3.432</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 2008 Y 2007

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 2008 y 2007 a la tasa del 25%.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Efectivo en Caja y Fondo Rotativo	148	471
Bancos	89	2.961
	<hr/>	<hr/>
	<u>238</u>	<u>3.432</u>

NOTA 4 - CLIENTES

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<i>Inmobiliaria Santa Cecilia</i>	<u>18.558</u>	<u>116.330</u>
	<u>18.558</u>	<u>116.330</u>

NOTA 5 - ANTICIPO A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<i>Novacero Aceropaxi</i>	23.079	23.079
<i>Hormigonera Quito</i>	4.641	-
<i>Varios</i>	<u>7.304</u>	<u>9.789</u>
	<u>35.024</u>	<u>32.868</u>

NOTA 6 - IMPUESTOS

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<i>Impuesto Retenido</i>	1.775	73.057
<i>Crédito Tributario</i>	<u>74.377</u>	<u>173.346</u>
	<u>76.152</u>	<u>246.403</u>

NOTA 7 - CONSTRUCCIONES EN CURSO**Composición:**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proyecto Casales Metropoli	2.926	-
Proyecto Ferrara (1)	-	1.973.713
Proyecto Tirrena Apartamentos (2)	<u>969.912</u>	<u>650.975</u>
	<u><u>972.838</u></u>	<u><u>2.624.688</u></u>

- (1) 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.
- (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.

NOTA 8 - ACTIVOS FIJOS**Composición:**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
			<u>%</u>
Muebles y equipos de oficina	9.062	9.349	10
Equipos de cómputo	7.596	6.960	33
Equipo de Radio y Telecomunicaciones	321	321	10
Equipo y Maquinaria	<u>133.191</u>	<u>133.191</u>	10
	150.170	149.821	
Menos: depreciación acumulada	<u>(43.700)</u>	<u>(27.474)</u>	
	<u><u>106.470</u></u>	<u><u>122.347</u></u>	

Movimiento:

Saldo Inicial	122.347	138.937
Adiciones netas	349,00	-
Depreciación del año	<u>(16.226)</u>	<u>(16.590)</u>
	<u><u>106.470</u></u>	<u><u>122.347</u></u>

NOTA 9 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Sobregiros bancarios		
Banco del Pichincha C.A.	<u>136.710</u>	<u>143.210</u>
Total	<u><u>136.710</u></u>	<u><u>143.210</u></u>

NOTA 10 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proyecto Casales San Pedro	-	193.234
Proyecto Timena	755.489	-
Proyecto Metropoli	2.000	-
Proyecto Ferrara	<u>-</u>	<u>2.217.934</u>
(1)	<u><u>757.489</u></u>	<u><u>2.411.168</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>2008</u>	<u>2007</u>
Documentos y cuentas por cobrar (1)		
Valdivieso & Solines Cía. Ltda.	61.193	15.866
Inmocasales Cía. Ltda.	5.057	5.057
Brady Cía. Ltda.	260	226
	<u>66.510</u>	<u>21.149</u>
Documentos y cuentas por pagar		
Inmocasales Cía. Ltda. (2)	23.496	23.496
Valdivieso & Solines (3)	10.088	353.306
Geoandes	263	-
Brady Cía. Ltda. (2)	942	7.942
	<u>34.789</u>	<u>384.744</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 2008 y 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 2008 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 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de junio del 2009) 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.