

C.P.A. Econ. Alonso Hidrovo Portilla
AUDITOR EXTERNO CALIFICADO
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 339
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 14.843

Av. Juan de Selis y Juan Barrezueta.
(Sector Carcelén Industrial)
Teléfono: 280-0693 - (09) 4985 944
Quito - Ecuador

154208

Quito, 11 de diciembre del 2009



Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mi consideración:

En cumplimiento de los Artículos 318 y 319 de la Ley de Compañías, estamos adjuntando el Informe de Auditoría Externa de los Estados Financieros sobre el Ejercicio Económico terminado el 31 de Diciembre del 2008 de la Compañía **ANDRADE PROAÑO CÍA LTDA.**

Atentamente,

C.P.A. Econ. Alonso Hidrovo Portilla
AUDITOR EXTERNO CALIFICADO
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 339
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 14.843

ANDRADE PROAÑO CIA. LTDA.

EJERCICIO ECONOMICO 2008

INFORME DE AUDITORIA

EXTERNA

ANDRADE PROAÑO CIA. LTDA.

EJERCICIO ECONOMICO 2008

CONTENIDO:

**I.- INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**

II.- ESTADOS FINANCIEROS:

- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
- ESTADO DE RESULTADOS**
- ESTADO DE EVOLUCION DEL
PATRIMONIO**

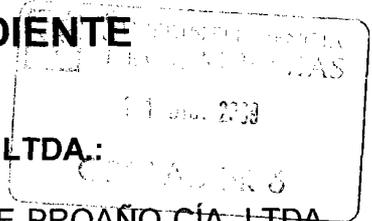
III.- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ANDRADE PROAÑO CIA. LTDA.

EJERCICIO ECONOMICO 2008

**I.- INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE ANDRADE PROAÑO CÍA LTDA.:

- A.- Hemos auditado el Balance General adjunto de ANDRADE PROAÑO CÍA LTDA., al 31 de diciembre del 2008 y los correspondientes Estados de Resultados por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos, basados en nuestra Auditoría.
- B.- Excepto por lo que se menciona en el párrafo C, nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener una 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 selectivas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes efectuadas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra Auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
- C.- Auditoría Externa no recibió de la Administración el Estado de Evolución del Patrimonio, en cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 1, que en su numeral 84, señala "Una empresa debe presentar, como un componente separado de sus estados financieros...", Igualmente, no nos fue presentado el Estado de Flujos de Efectivo, en cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 3, mediante la cual se requiere que todas las compañías presenten dicho Estado como parte de los Estados Financieros básicos en sustitución del Estado de Cambios en la Posición Financiera.

En nuestra opinión, excepto por lo comentado en el párrafo C, que originan limitaciones a nuestro alcance, los referidos Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ANDRADE PROAÑO CÍA LTDA., al 31 de diciembre del 2008 los resultados de sus operaciones, con excepción del Estado de Evolución del Patrimonio y Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha que no nos hicieron llegar durante la intervención, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad del Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y aplicados uniformemente durante el período.

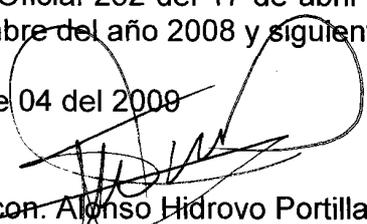
Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2008 de ANDRADE PROAÑO CÍA LTDA., como sujeto pasivo auditado, luego de receptada la información, emitiremos por separado la información detallada de los 13 anexos y cualquiera adicional que se requiera con motivo del examen de auditoría, de acuerdo a lo que establece la Resolución aplicable para el

C.P.A. Econ. *Alonso Hidrovo Portilla*
AUDITOR EXTERNO CALIFICADO
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 339
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 14.843

*Av. Real Audiencia N61-39 y Av. Del
Maestro (Sector La Rumiñahui)*
Teléfono: 253 0334 – (09) 408 5944
Quito – Ecuador

año 2005 y siguientes No. NAC-DGER2006-0214, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 252 del 17 de abril del 2006, aplicable para el examen de auditoria al 31 de diciembre del año 2008 y siguientes ejercicios.

Diciembre 04 del 2009


C.P.A. Econ. *Alonso Hidrovo Portilla*
AUDITOR EXTERNO CALIFICADO
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 339
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 14.843



ANDRADE PROAÑO CIA. LTDA.

EJERCICIO ECONOMICO 2008

II.- ESTADOS FINANCIEROS

ANDRADE PROAÑO CÍA LTDA.			PARCIAL	VALORES
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA			(en dólares)	(en dólares)
DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		NOTAS		
A.- ACTIVOS				
a.-	ACTIVOS CORRIENTES			
I.-	Caja – Bancos	3-a		110,907.05
II.-	Cuentas por Cobrar	3-b		73,656.69
III.-	Impuestos Pagados	3-c		31,241.36
VI.-	Inventarios	3-d		455,439.27
SUMAN ACTIVOS CORRIENTES				671,244.37
b.-	ACTIVOS FIJOS	3-e, 5		
I.-	Equipos y Herramientas			1,282.92
II.-	Equipos de Computación			205.88
MENOS: Depreciación Acumulada				-128.59
SUMAN ACTIVOS FIJOS				1,360.21
SUMA TOTAL DE ACTIVOS				672,604.58

ANDRADE PROAÑO CÍA LTDA.			PARCIAL	VALORES
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA			(en dólares)	(en dólares)
DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		NOTAS		
B.- PASIVOS				
a.-	PASIVOS CORRIENTES			
I.-	Cuentas por Pagar	3-f		24,447.20
II.-	Proveedores	3-g		12,666.45
III.-	Impuestos por Pagar	3-h		3,565.11
IV.-	Beneficios Sociales – Obligaciones IESS	3-i		9,550.76
SUMAN PASIVOS CORRIENTES				50,229.52
b.-	PASIVOS NO CORRIENTES			
I.-	Préstamos a largo plazo	3-ñ		460,000.00
II.-	Pasivos Diferidos			166,522.74
III.-	Otros Pasivos			
SUMA PASIVOS NO CORRIENTES				626,522.74
SUMA TOTAL DE PASIVOS				676,752.26
c.-	PATRIMONIO NETO			
I.-	Capital Suscrito y Pagado	6		2,000.00
II.-	Resultado Presente Ejercicio	7		9,367.18
III.-	Ejercicio Anterior	8		-15,514.86
SUMA PATRIMONIO NETO				-4147.68
SUMA TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO				672,604.58

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.
 (*) Resultado después de liquidar participación de trabajadores e Impuesto a la Renta

ANDRADE PROAÑO CIA. LTDA.

EJERCICIO ECONOMICO 2008

**III.- NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 de diciembre del 2008

(EXPRESADOS EN DOLARES)

NOTA 1.- ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

ANDRADE PROAÑO CÍA LTDA., está domiciliada en la Ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, República de Ecuador, fue constituida mediante Escritura Pública, ante la Notaría Vigésima Séptima del Cantón Quito el 07 de diciembre de 2004; aprobada por la Superintendencia de Compañías de Quito, mediante Resolución No. 05.Q.IJ.3402 del 19 de agosto de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito bajo el número 2178, Tomo 136 del 25 de agosto de 2005. Los socios de la Compañía se presentan a continuación

No	Nombre	Nacionalidad	Tipo Inversión	Capital
1	ANDRADE PROAÑO DIEGO FRANCISCO	ECUADOR	NACIONAL	750,00
2	ANDRADE PROAÑO JUAN FERNANDO	ECUADOR	NACIONAL	750,00
3	ANDRADE PROAÑO PAULINA ELIZABETH	ECUADOR	NACIONAL	500,00
TOTAL USD				2.000,00

El Objeto Social y las finalidades a las que entre otras se dedica la Compañía son:

1. Elaboración, proyección, construcción, edificación, promoción y publicidad de edificios, viviendas, conjuntos habitacionales, casas, departamentos, compraventa, intermediación, permuta, comisión, corretaje, cesión y arrendamiento de bienes y derechos inmobiliarios;
2. Importación, exportación, distribución, compraventa, comercialización, intermediación, maquinarias y demás equipos mecánicos; de productos e insumos para la construcción y sus actividades conexas; de vehículos automotores, repuestos, accesorios y lubricantes, alquiler de toda clase de vehículo, así como dar servicio de mantenimiento y reparación mecánica y/o eléctrica de automotores, enderezada y pintada de los mismos;

3. Compraventa, corretaje, administración, permuta, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmobiliarios;
4. Construcción, montaje, ensamblaje y reparación industrial y/o artesanal de toda clase de maquinarias electrónicas y recreativas; así como la de sus componentes, repuestos, piezas y partes;
5. Importación, exportación, distribución, venta al por mayor y menor de toda clase de maquinaria industrial, automotriz, agrícola, naval, de la construcción aeronáutica, caminera, así como de todos sus componentes, repuestos, partes y piezas; y,
6. Arrendamiento de servicios de asesoría y consultoría en todos los campos relacionados a la empresa constructora.

La existencia jurídica termina el 31 de Diciembre del año 2050, pero podrá modificarse en virtud de resolución legalmente adoptada por la Junta General y cumpliendo los requisitos legales.

NOTA 2.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad más importantes aplicadas por la Compañía se resumen a continuación:

BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.- La Compañía lleva sus registros de Contabilidad y prepara sus Estados Financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC, las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), promulgadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, entidad encargada de su control y vigilancia. Las políticas de contabilidad que aplica la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para

determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias.

En el futuro se planea adoptar formalmente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad aplicables en el Ecuador.

NOTA 3.- CUENTAS DE ESTADOS FINANCIEROS

a.- CAJA - BANCOS

CODIGO	CUENTA	PERIODO
		A LA FECHA 12.31.2008
	CAJA	
1.1.1.01	CAJA GERENTE	2,700.00
1.1.2.05	CAJA CHICA MIRADOR 6	100.00
	SUMAN CAJAS	13,539.42
	BANCOS	
1.1.3.02.1	INTERNACIONAL CTA.CTE. 0600150866	5,750.13
1.1.3.02.2	INTERNACIONAL CTA.AHO.0600735575	102,320.70
1.1.3.02.4	INTERNACIONAL CTA.CTE. 0640604053	6.66
1.1.3.03	GUAYAQUIL CTA.CTE. 9053000	29.56
	SUMAN BANCOS	108,107.05
	TOTAL CAJA - BANCOS	110,907.05

Esta Cuenta incluye dinero en efectivo en cajas por USD 13.539.42. La Cuenta Bancos está conformada por tres cuentas corrientes y una de ahorro con movimientos que suman USD 108.107.05. Estas cuentas totalizan USD 110.907.05.

b.- CUENTAS POR COBRAR

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
1.2.1.01.04.03	MIRADOR PICHINCHA 5	658.55
1.2.1.01.04.04	EDIFICIO MOLINA MARTINEZ	1,835.86
1.2.1.01.04.05	MIRADOR 6	343.11
1.2.1.02.01.02	FRANCISCO ANDRADE – DR. VASQUEZ	5,500.00
1.2.1.02.03.07	ANTEPROYECTO SANGOLQUI	100.00
1.2.1.02.04005	ARMANDO RODRIGUEZ	16,067.68
1.2.1.02.04014	GUSTAVO CHAVEZ	47,536.49
1.2.1.02.04018	GOMEZ DE LA TORRE DIEGO	1,500.00
1.2.1.03.0225	RECALDE EDISON	15.00
1.2.1.03.0230	VINCES SAMUEL	100.00
	SUMAN CUENTAS POR COBRAR	73,656.69

Están constituidas por los saldos deudores de Cuentas por Cobrar a Terceros, Accionistas, anticipos a contratistas y empleados del Conjunto Habitacional Mirador 6.

La cuenta Provisión para Incobrables que sirve para cubrir eventuales pérdidas en la recuperación de las Cuentas de Clientes y se espera que estas pérdidas reales no excedan al saldo de la provisión, la misma que no fue provisionado contablemente.

Según la Administración de la Compañía, entrega los inmuebles luego de haber recibido el 100% del valor de la venta, no existiendo riesgo alguno, los mismos que están respaldados por los contratos de Promesa Compra – Venta.

c.- IMPUESTOS PAGADOS

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	IMPUESTOS PAGADOS	
1.2.1.00.10301	IVA COMPRAS	31,241.36
	CUENTAS POR COBRAR OTROS	31,241.36

Este rubro registra el valor de USD 31.241.36, considerado dentro del registro contable como IVA Compras.

d.- INVENTARIOS

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	INVENTARIOS	
1.3.2.01.0401	OBRAS EN PROCESO	326,047.93
	SUMAN OBRAS EN PROCESO	326,047.93
1.3.2.01.06	PLANIFICACION	6,363.84
1.3.2.01.07	TASAS E IMPUESTOS LEGALES	4,328.40
1.3.2.01.08	SUELDOS CONTRUCCION Y ADM	69,460.92
1.3.2.01.09	COSTOS FINANCIEROS PUB Y VENTAS	14,643.92
1.3.2.01.10	COSTOS INDIRECTOS M6	31,238.81
1.3.3.01	GASTOS LEGALES DR. VASQUEZ	3,355.45
	SUMAN INVENTARIOS	455,439.27

El total de este rubro corresponde al monto de USD 455.439.27, que incluye Obras en Proceso por el valor de USD 326.047.93 y Obras en Construcción por USD 129.3912.34, está última incluye varios costos, los mismos que se demuestran en el gráfico precedente.

e.- ACTIVOS FIJOS

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	ACTIVOS FIJOS	
1.4.1.04	EQUIPO Y HERRAMIENTAS	1,282.92
1.4.1.08	EQUIPO DE COMPUTACION	205.88
	ACTIVOS FIJOS	1,488.80
	DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	
1.4.2.99.03	EQUIPO Y HERRAMIENTAS	117.15
1.4.1.99.07	EQUIPO DE COMPUTACION	11.44
	SUMAN DEPRECIACIONES ACTIVOS FIJOS	128.59
	COSTO NETO ACTIVOS FIJOS	1,360.21

Comprende Equipos y Herramientas y Equipos de Computación por el valor de USD 1.488.80, los cuales se muestran al costo histórico. La depreciación de los activos es registrada con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas consideradas adecuadas para depreciar el costo de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta y representa el monto de USD 128.59 (Nota 5), quedando un Activo Neto de USD 1.360.21

NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Mediante Resolución No. 04.Q.I.J.001, del 27 de febrero del 2004 y publicada en el R.O. 289 del 10 de marzo de 2004, la Superintendencia de Compañías, modificó los reglamentos para informes anuales de las Juntas Generales y requisitos mínimos de los informes de auditoría externa.

Este documento tiene por objeto dar a conocer cual es la protección legal de los derechos de autor en el Ecuador y determinar el estado de cumplimiento de las normas que deban hacer los representantes legales de cada compañía al momento de presentar su informe anual de Gestión. La Ley de Propiedad Intelectual vigente desde el 19 de mayo de 1998, constituye nuestra normativa interna que protege tales derechos.

La Gerencia General en oficio 03 de diciembre del 2009, manifiesta: "En respuesta a su comunicación del 25 de noviembre del presente, respecto de la Propiedad Intelectual y Derechos de Autor, debo manifestarle que los trabajos de diseño, planos arquitectónicos y esquemas de construcción al ser registrados en el Municipio del Cantón respectivo se encuentran protegidos a favor del autor. Expresamente, no se registran los mencionados ítems en el IEPI, así como la marca comercial y logo de la empresa tampoco se han registrado en el mismo.

f.- CUENTAS POR PAGAR

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	CUENTAS X PAGAR-ACCIONISTAS	
2.1.1.01.0301	DIEGO ANDRADE	7,618.17
2.1.1.01.0302	FRANCISCO ANDRADE	315.06
	SUMAN ACCIONISTAS	7,933.23
	CUENTA EMPLEADOS	
2.1.1.01.0602	FRANCISCO ANDRADE	507.26
	SUMAN EMPLEADOS	507.26
2.1.1.01.08	SUMANPROVISIONES	378.65
2.1.1.02.07	ANTICIPOS RECIBIDOS	3,642.00
2.1.1.03.0501	MANO DE OBRA POR PAGAR	11,986.06
	TOTAL CUENTAS POR PAGAR	24,447.20

Corresponde a Cuentas por Pagar a Accionistas, a empleados, anticipos recibidos, mano de obra por pagar y provisiones por el valor de USD 24.447.20 y constituye todas las obligaciones pendientes de pago que tiene la Compañía al 31 de diciembre del 2008.

g.- PROVEEDORES

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
2.1.1.02.01003	ANDRADE DIEGO	-1,148.87
2.1.1.02.01015	CERRADURAS ECUATORIANAS S.A.	66.67
2.1.1.02.01020	DAVCE	3,000.00
2.1.1.02.01111	VARIOS PROVEEDORES	1,384.06
2.1.1.02.01137	INNOVACION CXP	1,025.64
2.1.1.03.01015	EXPOCOLOR S.A.	540.69
2.1.1.03.01024	FERRETERIA LEONARDO	1,450.72
2.1.1.03.01030	BORJA POVEDA PABLO	1,073.08
2.1.1.03.01081	ORTIZ ORTIZ JULIO	266.40
2.1.1.03.01087	PUCACHAQUI CARLOS	1,390.83
2.1.1.02.01088	QUILACHAMIN LUNCANGO LUIS	3,617.23
	PROVEEDORES	12,666.45

Corresponde a las obligaciones por pagar a proveedores de bienes y de servicios locales por el valor de USD 12.666.45.

h.- IMPUESTOS POR PAGAR.-

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
1.3.2.01.0401	IMPUESTO POR PAGAR AL FISCO	
	IMPUESTO A LA RENTA CIA	3,122.40
2.1.1.03.08307	RET.FTE 1% BIENES NO PROD X SO	151.29
2.1.1.03.08313	RET.FTE 1% TRANSPORTE	3.30
2.1.1.03.08329	RET.FTE 2% OTROS SERVICIOS	22.88
2.1.1.03.08708	RET.FTE IVA 70% SERVICIOS	13.44
2.1.1.03.08711	RET.FTE IVA 30% COMPRA BIENES	251.80
	SUMAN RETENCIONES	442.71
	IMPUESTOS POR PAGAR	3,565.11

Corresponde a los valores pendientes de cancelar, previa presentación de las declaraciones mensuales de IVA y Retención en la Fuente. Este rubro representa el valor de USD 3.565.11, dentro de este saldo se incluye Impuesto a la Renta de la Compañía por el valor de USD 3.122.40.

i.- BENEFICIOS SOCIALES Y OBLIGACIONES – I.E.S.S.

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	BENEFICIOS SOCIALES Y OBLIGACIONES IESS	
2.1.1.01.0602	PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES	2,204.04
2.1.1.02.0501	DECIMO TERCER SUELDO	2,659.01
2.1.1.02.0502	DECIMO CUARTO SUELDO	2,971.70
2.1.1.02.0503	FONDO DE RESERVA	-102.46
2.1.1.03.0701	APORTE PERSONAL 9.35%	790.82
2.1.1.03.0702	APORTE PATRONAL 12.15%	1,027.65
	OBLIGACIONES IESS	9,550.76

El total de estos rubros que representa el monto de USD 9.550.76 y corresponde Al registro del Décimo Tercero y Cuarto Sueldo, Fondo de Reserva, Aportes Personales y Patronales, Participación de Trabajadores.

j.- PRESTAMOS A LARGO PLAZO

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	PRESTAMOS A LARGO PLAZO	
2.1.2.02.04001	HECTOR SALAZAR VINUEZA (APORTE TERRENO MIRADOR 5)	160,000.00
2.1.2.03.04001	DIEGO JIJON FERRI (APORTE DE FONDOS)	300,000.00
	TOTAL PRESTAMOS A LARGO PLAZO	460,000.00

Corresponde a un valor de USD 460.000.00 y corresponde a Aportes de Terreno para la construcción del Conjunto Habitacional Mirador 5 por el valor de USD 160.000.00 y Aporte en dinero efectivo por USD 300.000.00.

k.- PASIVOS DIFERIDOS

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	CLIENTES INGRESOS EXTRAORDINARIOS	
2.1.3.02.0201	VARIOS	9,342.32
2.1.3.02.0202	INTERESES	96.89
2.1.3.02.0203	FONDO DESCUENTOS PERSONAL	230.00
	SUMAN CLIENTES INGRESOS EXTRAORDINARIOS	9,669.21
	CLIENTES VIVIENDAS	
2.1.3.03.0108	CASA 8 SR. SANTIAGO CADENA	20,000.00
2.1.3.03.0109	CASA 9 SR. MEDARDO CADENA	13,820.00
2.1.3.03.0110	CASA 10 SR. VIAN	4,000.00

2.1.3.03.0111	CASA 11 SR. CELI	10,000.00
2.1.3.03.0112	CASA 12 SR. CARDENAS	20,000.00
2.1.3.03.0113	CASA 13 SR. VILLACRES	20,400.00
2.1.3.03.0114	CASA 14	68,633.53
	SUMAN CLIENTES VIVIENDAS	156,853.53
	TOTAL PASIVOS DIFERIDOS	166,522.74

El grupo de Pasivo Diferido comprende aquellas obligaciones que tiene la empresa, por efectivos recibidos en forma anticipada, para prestar un servicio o realizar una venta en varios ejercicios en los cuales debe ser aplicado o distribuido. Estos pasivos esperan una oportunidad para ser realizados como obligación exigible a través de la consolidación de una operación pactada con anterioridad, la cual se constituye en su momento como un ingreso del período. Los pasivos diferidos contabilizados en el transcurso del ejercicio deben amortizarse cuando se ha entregado el producto o prestado el servicio. El total de esta cuenta corresponde al valor de USD 166.522.74, dividido en Ingresos Extraordinarios de clientes y Clientes de Viviendas

I.- RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La Compañía registra los ingresos por ventas cuando se ha causado y son deducidos por descuentos y devoluciones en caso de que se hayan considerado estas deducciones. Las ventas totales del ejercicio económico del año 2008 representaron el valor de USD 1.482.000.00, El rubro de mayor incidencia corresponde a la venta de inmuebles. A continuación se presenta el cuadro:

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	VENTAS	
4.1.3	TARIFA "0"	1.482,000.00
	CLIENTES VIVIENDAS	
	TOTAL PATRIMONIO	1.482,000.00

m.- COSTOS.-

El Costo de Ventas se determina por los valores de los diferentes materiales utilizados, mano de obra pagada y gastos indirectos de construcción de las viviendas construidas en conjuntos habitacionales.

El costo de ventas como resultado de sus operaciones se demuestra:

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	COSTOS DE VENTA	
5.1.5	COSTO DE VENTA	1.448,435.96
	CLIENTES VIVIENDAS	1.448,435.96

n.- GASTOS DE PERSONAL.-

Los gastos son reconocidos cuando se devengan y se contabilizan en el período en el cual fueron incurridos.

Los Gastos de Personal del año 2008 y correspondió al monto de USD 9.017.79 y se desglosan así:

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	GASTOS DE PERSONAL	
5.1.1.01	SUELDOS Y HONORARIOS	3,229.13
5.1.1.02	APORTES IESS	2,079.61
5.1.1.03	DECIMO CUARTO SUELDO	373.35
5.1.1.04	DECIMO TERCER SUELDO	1,000.00
5.1.1.05	VACACIONES	200.00
5.1.1.07	ATENCIONES PERSONAL	2.19
5.1.1.08	FONDOS DE RESERVA	2,018.01
5.1.1.09	CAPACITACIONES	115.50
	TOTAL GASTOS DE PERSONAL	9,017.79

o.- GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Los gastos, al igual que los indicados anteriormente son reconocidos cuando se devengan y se contabilizan en el período en el cual fueron incurridos.

Los Gastos de Administración y Ventas del año 2008, representaron el monto de USD 9.862.62, los mismos que se demuestran así:

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	331,89
5.1.2	GASTOS VENTAS ATENCION A CLIENTES VTA	525,70
5.1.3.01	IMPUESTOS	121,74
5.1.3.02	TRAMITES JUDICIALES	149,87
5.1.3.03	SERVICIOS OCACIONALES	66,88
5.1.3.05	SERVICIO DE LUZ	836,90
5.1.3.06	SERVICIO TELEFONO	12,94
5.1.3.08	SERVICIO DE COPIADO	402,62
5.1.3.09	UTILES DE OFICINA Y PAPELERA	223,56
5.1.3.10	UTILES DE ASEO	878,00
5.1.3.11	CUOTAS Y SUSCRIPCIONES	120,00
5.1.3.12	ARRIENDOS	98,88
5.1.3.13	MANTENIMIENTO DE EQUIPOS	794,75
5.1.3.14	MANTENIMIENTO DE VEHICULOS	397,11
5.1.3.20	SERVICIO DE INTERNET	229,87
5.1.3.21	SERVICIO DE MONITOREO	108,72
5.1.3.22	MULTAS E INTERESES	89,08
5.1.3.23	ALIMENTACION Y REFRIGERIOS	1,424,92
5.1.3.24	MOVILIZACIONES LOCALES ADM.	25,98
5.1.3.25	PEAJES Y PARQUEOS ADM.	40,00
5.1.3.26	MANTENIMIENTO SOFTWARE ADM.	31,74
5.1.3.27	FORMULARIOS E IMPRESOS ADM.	26,50
5.1.3.28	LIBROS Y REVISTAS	143,83
5.1.3.29	MANTENIMIENTO INSTALACIONES ADM.	800,00
5.1.3.30	GASTOS DE VIAJE	17,32
5.1.3.31	GASTOS RETENCIONES ASUMIDAS	1,930,54
5.1.3.32	CONSUMO TELEFONIA CELULAR	33,28
5.1.3.99	VARIOS	331,89
	SUMAN GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	9,862.62

p.- OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES.-

El rubro de Otros Ingresos, corresponde a intereses ganados y otros ingresos, por el valor de USD 98.07 y se demuestra a continuación:

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	INTERESES GANADOS	
4.2.1	INGRESOS FINANCIEROS	9.24
4.2.9.9	VARIOS	88.83
	TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	98.07

q.- OTROS GASTOS NO OPERACIONALES.-

Otros Gastos corresponden principalmente gastos bancarios, etc. Para el año 2008 se registró el valor de USD 26,366.96, que comparado con el ejercicio anterior representó un incremento del 10.41%, en el presente año se incrementó en el 45.27%.

CODIGO	CUENTA	PERIODO A LA FECHA 12.31.2008
	GASTOS FINANCIEROS	
4.2	GASTOS BANCARIOS	88.08
	TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	88.08

r.- INTERESES PAGADOS.-

Los gastos de intereses se registran en el momento que se causan y conforme se vayan devengando. En el presente no año existieron erogaciones por intereses sobre préstamos bancarios únicamente.

NOTA 4.- UNIDAD MONETARIA VIGENTE

La unidad monetaria de la República del Ecuador es el dólar de los Estados Unidos de América (EUA), motivado por el deterioro importante del sucre en los últimos años, pasando de S/. 6,800 por USD 1 a S/. 25,000 por USD 1 al 10 de enero del 2000. En su afán de corregir los efectos de las distorsiones económicas y de información financiera, el Gobierno Ecuatoriano anunció la adopción del esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio en S/. 25,000 por USD 1; así como también ha emitido la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador.

La disposición transitoria séptima de la Ley Fundamental para la Transformación Económica estableció que las sociedades y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, efectuarán la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América.

NOTA 5.- ACTIVOS FIJOS

Este rubro representa el valor de USD 1.488.80 y la Depreciación Acumulada correspondió al valor de USD 128.59. Las adiciones de los activos fijos, durante el año 2008 se incrementaron en de USD 217.92. El cargo a gastos del año por depreciación de la propiedad, planta y equipo, no fue contabilizado en costos y gastos, manteniéndose el

mismo saldo de USD 128.59, los mismos que se detallan en el cuadro siguiente:

CODIGO	CUENTA	PERIODO
		A LA FECHA 12.31.2008
	ACTIVOS FIJOS	
1.4.1.04	EQUIPO Y HERRAMIENTAS	1,282.92
1.4.1.08	EQUIPO DE COMPUTACION	205.88
	ACTIVOS FIJOS	1,488.80
	DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	
1.4.2.99.03	EQUIPO Y HERRAMIENTAS	117.15
1.4.1.99.07	EQUIPO DE COMPUTACION	11.44
	SUMAN DEPRECIACIONES ACTIVOS FIJOS	-128.59
	COSTO NETO ACTIVOS FIJOS	1,360.21

NOTA 6.- CAPITAL SOCIAL.-

ANDRADE PROAÑO CIA LTDA., está domiciliada en la Ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, República de Ecuador, fue constituida mediante Escritura Pública, ante la Notaría Vigésima Séptima del Cantón Quito el 07 de diciembre de 2004. Los socios de la Compañía se presentan a continuación

CODIGO	CUENTA	PERIODO
		A LA FECHA 12.31.2008
	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	
3.1.1.01.001	FRANCISCO ANDRADE PROAÑO	750.00
3.1.1.01.002	FERNANDO ANDRADE PROAÑO	750.00
3.1.1.01.003	PAULINA ANDRADE PROAÑO	750.00
	SUMAN CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	2,000.00

NOTA 7.- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual, para constituir esta reserva, hasta que represente por lo menos el 50% del Capital pagado. Dicha reserva no esta sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas contingentes o aumento de capital. Al 31 de diciembre del 2008 no se efectuó registro alguno.

NOTA 8.- RESERVAS FACULTATIVAS

Son valores retenidos de las utilidades líquidas del ejercicio económico, por decisión de la Junta General de Accionistas, con el fin de cumplir con un objeto específico y por un tiempo limitado. Esta reserva al 31 de diciembre del 2008 no se han considerado en el Patrimonio.

NOTA 9.- UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad líquida de ANDRADE PROAÑO CÍA LTDA. fue de USD 14.693.62, antes del 15% de participación a los trabajadores y el 25% de Impuesto a la Renta, quedando como se explica en el cuadro siguiente:

UTILIDAD DEL EJERCICIO		14,693.62
MENOS: PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	15%	-2,204.04
		<u>12,489.58</u>
MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	25%	-3,122.40
UTILIDAD FINAL		<u><u>9,367.18</u></u>

NOTA 10.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención y sus observaciones se presentan en el informe al Servicio de Rentas Internas e Informe Confidencial presentado a la Administración.

Los sujetos pasivos de obligaciones tributarias sometidos a auditoría externa son responsables del contenido de la información sobre la cual los auditores externos expresen su opinión de auditoría; de igual forma, **son responsables de la preparación de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario.**

NOTA 11.- NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIFs)

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2008, hizo conocer sobre la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera, la misma que debe cumplirse a partir del 1º de enero del 2010, estableciendo como período de transición a partir del año 2009; remarcando que este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009, cuya resolución anotada se transcribe:

CONSIDERANDO:

QUE el Art. 294 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías a determinar mediante resolución los principios contables que se aplicarán obligatoriamente en la elaboración de los balances de las compañías y entidades sujetas a su control y el Art. 295 del mismo cuerpo legal le confiere atribuciones para reglamentar la oportuna aplicación de tales principios;

QUE el Superintendente de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009;

QUE mediante Resolución No. ADM 08199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No.378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006;

QUE sensibles ante el pedido del gobierno nacional de prorrogar la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para permitir que los empresarios del país puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global;

QUE el Art. 433 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sometidas a su supervisión; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como periodo de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras

estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2010.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, a partir del año 2011.

ARTICULO SEGUNDO: Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

(a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.

(b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.

(c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

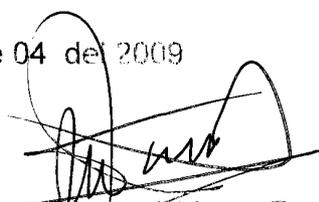
ARTICULO TERCERO: La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

ARTICULO CUARTO: Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

ARTICULO QUINTO: Dejar sin efecto el Artículo Tercero de la Resolución No. 06.Q.ICL.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

ARTICULO SEXTO: Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

Diciembre 04 del 2009



C.P.A. Econ. Alcides Hidrovo Portilla
AUDITOR EXTERNO CALIFICADO
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 339
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 14.8433

C.P.A. Econ. Alonso Hidrovo Portilla
AUDITOR EXTERNO CALIFICADO
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 339
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 14.843

Av. Juan de Selis y Juan Barrezueta.
(Sector Carcelén Industrial)
Teléfono: 280-0693 - (09) 4985 944
Quito - Ecuador

Quito, 11 de diciembre del 2009

Señor Ingeniero
Francisco Andrade Proaño
GERENTE GENERAL
ANDRADE PROAÑO CÍA. LTDA.
Ciudad.-

De mi consideración:

En cumplimiento del Artículo No. 20, numeral I de la Resolución No. 02.Q.CI.008.del 23 de abril del 2008 emitido por la Superintendencia de Compañías, hago llegar el Dictamen de los Estados Financieros del ejercicio económico del 2008, cuyo texto se transcribe:

“El informe de auditoría externa incluirá el dictamen, los estados financieros y las notas a los estados financieros”.

Con los sentimientos de la más consideración y estima, me suscribo,

Atentamente,



C.P.A. Econ. Alonso Hidrovo Portilla
AUDITOR EXTERNO CALIFICADO
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 339
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 14.843