



Quito DM junio 21, 2010

155707

Srs.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.

Ciudad

De mi consideración:

Adjunto a la presente me permito hacerle llegar el original del informe de Auditores Externos sobre la revisión de los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 de la empresa MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines correspondientes.

Ing. Mauricio Cattani U.

GERENTE GENERAL

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES

Anexo: Lo indicado

Av. República de El Salvador N34-461 y Portugal
Edificio Torre Cariari II, Piso 11, No. 1103
Teléfonos: 3330-194 2242-767 2268-817
Quito - Ecuador

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2009

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES COMPAÑÍA LIMITADA

CONTENIDO:

| | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| OPINIÓN | 2 - 3 |
| ESTADOS FINANCIEROS: | |
| Balance general | 4 |
| Estado de resultados | 5 |
| Estado de cambios en el patrimonio de los socios | 6 |
| Estado de flujos de efectivo | 8 |
| Notas a los estados financieros | 9 - 12 |



SALVADOR AUREA

Audidores y Consultores Independientes

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores socios de:

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2009 y el estado de resultado, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2009 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Énfasis en un tema importante

Como se indica en la nota 2 a los estados financieros se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's por parte de las empresas sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de acuerdo al cronograma de la resolución No. 08.G.DSC.010.

Solicitor Lina C. U's.

SC-RNAE-029
Junio 15, 2010

Juan B. Puente V.
Lcdo. Juan B. Puente V.
Registro 20.103



MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA

BALANCE GENERAL al 31 de diciembre del 2009
(Expresado en dólares americanos)

| | <u>Notas</u> | |
|---|--------------|------------------|
| <u>ACTIVO</u> | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | |
| Caja y equivalentes de caja | | 71.882 |
| Cuentas por cobrar | 4 | 189.555 |
| Inventarios | 5 | 806.309 |
| Gastos pagados por anticipado | 6 | <u>219.140</u> |
| SUMA EL ACTIVO CORRIENTE | | 1.286.886 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | |
| Activo fijo – neto | 7 | <u>317.061</u> |
| SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE | | <u>317.061</u> |
| <u>TOTAL DEL ACTIVO</u> | | <u>1.603.947</u> |
| <u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u> | | |
| PASIVO CORRIENTE | | |
| Obligaciones bancarias | 8 | 840.166 |
| Proveedores | 9 | 49.610 |
| Gastos acumulados por pagar | 10 | 57.172 |
| Otras cuentas por pagar | 11 | <u>426.787</u> |
| SUMA EL PASIVO CORRIENTE | | 1.373.735 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | |
| Obligaciones a largo plazo | 12 | <u>225.408</u> |
| TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE | | <u>225.408</u> |
| TOTAL DEL PASIVO | | 1.599.149 |
| PATRIMONIO DE LOS SOCIOS | | |
| Capital social | 13 | 400 |
| Reservas | | 173 |
| Resultado ejercicios anteriores – neto | | 2.730 |
| Utilidad neta del ejercicio | | <u>1.501</u> |
| TOTAL DEL PATRIMONIO | | <u>4.804</u> |
| <u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u> | | <u>1.603.947</u> |

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2009

(Expresado en dólares americanos)

| | |
|--|--------------------|
| INGRESOS OPERACIONALES | |
| Ventas de construcciones | 1.612.122 |
| COSTO DE CONSTRUCCIÓN | <u>(1.515.855)</u> |
| UTILIDAD BRUTA EN VENTAS | 460.297 |
| EGRESOS OPERACIONALES | |
| Gastos administrativos | 252.170 |
| Gastos de ventas | <u>18.869</u> |
| | <u>(271.039)</u> |
| UTILIDAD OPERACIONAL | 189.228 |
| OTROS EGRESOS | |
| Gastos financieros | 186.068 |
| | <u>658</u> |
| | <u>(186.726)</u> |
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE EMPLEADOS Y TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | 2.502 |
| PROVISIONES FINALES | |
| Participación empleados y trabajadores | 375 |
| Impuesto a la renta | <u>626</u> |
| | <u>(1.001)</u> |
| <u>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</u> | <u>1.501</u> |

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

MAURICIO CATTANI COSNSTRUCTORES CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
 Por el año terminado al 31 de diciembre del 2009
 (Expresado en dólares americanos)

| | <u>Capital Social</u> | <u>Reserva legal</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Resultado del ejercicio</u> |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|
| Enero 01, 2009 | 400 | 173 | 575 | 2.535 |
| Transferencia | | | 2.535 | (2.535) |
| Participación trabajadores | | | (380) | |
| Utilidad neta del ejercicio | _____ | _____ | _____ | <u>1.501</u> |
| <u>Diciembre 31, 2009</u> | <u>400</u> | <u>173</u> | <u>2.730</u> | <u>1.501</u> |

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2009

(Expresado en dólares americanos)

| | |
|--|----------------------|
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | |
| Utilidad del ejercicio | 1.501 |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto | |
| Provenientes de actividades de operación | |
| Depreciaciones | 1.470 |
| Cambios en activos y pasivos de operación: | |
| Inventarios | 660.720 |
| Cuentas por pagar | (80.761) |
| Pagos anticipados | (89.257) |
| Cuentas por cobrar | <u>5.861</u> |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operación | 499.534 |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | |
| Obligaciones bancarias | (477.453) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | (477.453) |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | |
| Inversiones | 50.000 |
| Activos fijos – neto | (10.860) |
| Efectivo neto proveniente de actividades de inversión | <u>39.140</u> |
| Aumento de caja y equivalente de caja | 61.221 |
| Caja y equivalentes de caja al principio del año | <u>10.661</u> |
| CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO | <u>71.882</u> |

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2009

(Expresadas en dólares americanos)

1. GENERALIDADES

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA., es una compañía de responsabilidad limitada constituida en abril 26 del 2006 al amparo de las leyes ecuatorianas. El objeto social de la Compañía es el diseño, planificación y construcción de todo tipo de bienes inmuebles, como son edificios, para vivienda u oficina, conjuntos habitacionales, casas, hoteles, etc, el domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de Quito, el plazo inicial de duración de la Compañía es de 50 años.

2. APLICACIÓN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Según resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs" por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicha Superintendencia, es así que para el caso particular de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, aplica lo señalado en el artículo primero, literal 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 y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del ejercicio económico del año 2011."

En consecuencia, hasta el mes de marzo del año 2011 se deberá elaborar un cronograma de implementación de lo dispuesto, el cual deberá contener los siguientes componentes:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

- a. **Bases contables de presentación.-** Las políticas contables de la Compañía 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.

- b. **Inventarios.-** Los inventarios de materiales y construcciones en curso se encuentra valorados a los costos de construcción de las obras que se viene desarrollando mientras las obras se terminan.
- c. **Propiedades y equipo.-** Se encuentra registrados al costo de adquisición el mismo que es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de la vida útil estimada de 10 años para muebles y enseres, 5 años para vehículos y 3 años para equipos de computación y software. Los gastos de mantenimiento y reparación se aplican a los resultados del año en que se incurren y las renovaciones y mejoras de importancia se aplican al costo de adquisición del activo.
- d. **Anticipos recibidos.-** En esta cuenta se registran los abonos recibidos de clientes en base a una promesa de compra venta, una vez que la obra es terminada se reconoce el ingreso correspondiente.
- e. **Costo de ventas.-** El método de costeo utilizado por la compañía en el año 2009 fue de Obra Terminado, el proyecto ejecutado en este periodo fue de Monte Bianco.

4. CUENTAS POR COBRAR

| | |
|---|-----------------------|
| Este rubro está integrado por las siguientes cuentas: | (US\$ dólares) |
| Cuenta por cobrar socio (Mauricio Cattani) | 127.617 |
| Cuentas por cobrar empleados | 4.209 |
| Cuentas por cobrar el condado | 6.907 |
| Peritec S.A. | 31.665 |
| Prestamos proyecto Tabernelli | 12.563 |
| Gustavo del Pozo | 3.110 |
| Préstamo Trebbia | 2.074 |
| Cheques en Garantía | 974 |
| Cuerpo de Ingenieros | <u>436</u> |
| Total | <u>189.555</u> |

5. INVENTARIOS

Esta cuenta incluye los gastos de construcción incurridos en el Proyecto en ejecución denominado Tavarnelle, en este proyecto se están construyendo edificios de departamentos para vivienda y un local comercial, el proyecto está ubicado en la ciudad de Quito. El detalle de los costos incurridos se presenta a continuación:

| | |
|----------------------|-----------------------|
| | (US\$ dólares) |
| Obra gruesa | 442.091 |
| Anticipo de obra | 183.218 |
| Instalaciones | 39.947 |
| Gastos generales | 86.720 |
| Albañilería | 24.450 |
| Mano de obra directa | 11.693 |
| Otros | <u>18.190</u> |
| Total | <u>806.309</u> |

6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

(US\$ dólares)

| | |
|---------------------------------|----------------|
| IVA en compras | 42.077 |
| Anticipos honorarios | 130.794 |
| Anticipo de impuesto a la renta | 11.583 |
| Anticipo Rodrigo Yumbo | 20.000 |
| Honorarios Carlos Reyes | 10.000 |
| Anticipo a proveedores | 2.097 |
| Nathalia Jarrin | 1.500 |
| Retenciones en la fuente | <u>1.089</u> |
| Total | <u>219.140</u> |

7. ACTIVOS FIJOS - NETO

El detalle de los bienes de la Compañía es como sigue:

| | <u>Costo</u> | <u>Depreciación acumulada</u> | <u>Valor Neto</u> |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Terrenos | 309.004 | 0 | 309.004 |
| Vehículos | 7.590 | 3.192 | 4.398 |
| Equipos de Computación | 1.092 | 941 | 151 |
| Muebles y Enseres | 2.796 | 489 | 2.307 |
| Software | <u>1.456</u> | <u>255</u> | <u>1.201</u> |
| Total | <u>321.938</u> | <u>(4.877)</u> | <u>317.061</u> |

El movimiento de la cuenta de activos fijos durante el año 2009 es como sigue:

| | <u>Costo</u> | <u>Depreciación Acumulada</u> | <u>Saldo Neto</u> |
|--------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Saldo Inicial | 311.078 | (3.407) | 307.671 |
| Compras | 10.860 | - | 10.860 |
| Gasto depreciación | <u>-</u> | <u>(1.470)</u> | <u>(1.470)</u> |
| Diciembre 31, 2009 | <u>321.938</u> | <u>(4.877)</u> | <u>317.061</u> |

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

El saldo de esta cuenta corresponde a dos obligaciones que se mantiene con el Banco Internacional, el detalle de las obligaciones es como sigue:

| <u>Operación</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Interés</u> | <u>Plazo días</u> | <u>Saldo US\$</u> |
|------------------|--------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 70300870 | 10-feb- 2010 | 9,12% | 180 | 85.580 |
| 70300875 | 24-mar-2010 | 9,12% | 181 | <u>754.586</u> |
| Total | | | | <u>840.166</u> |

Como garantía de estas obligaciones se ha constituido una Hipoteca Abierta a favor del Banco Internacional S.A. cuyo detalle se indica en la nota 13 a los estados financieros.

9. PROVEEDORES

El detalle de los saldos más importantes con proveedores es como sigue:

| | (US\$ dólares) |
|-----------------------------------|----------------|
| Jara seguridad Jaraseg Cia. Ltda. | 6.600 |
| Nathalia Erazo | 5.341 |
| Limber Chávez | 3.934 |
| Carlos Salaze | 3.568 |
| Portmobiliarios S.A. | 2.118 |
| Clever Puebla | 2.385 |
| Dolberg | 1.650 |
| Otros | <u>24.014</u> |
| Total | <u>49.610</u> |

10. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

| | (US\$ dólares) |
|--|----------------|
| Cuenta por pagar (Mauricio Cattani) | 40.000 |
| Retenciones de impuestos por pagar | 5.316 |
| Sueldos por pagar | 5.416 |
| Provision de beneficios sociales | 4.184 |
| IESS por pagar | 1.244 |
| Participacion en las utilidades empleados y trabajadores | 375 |
| Impuesto a la renta empresa | 626 |
| Otros | <u>11</u> |
| Total | <u>57.172</u> |

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

En esta cuenta se han registrado los anticipos recibidos de clientes, los mismos que serán liquidados una vez que se concluya el proyecto:

| | (US\$ dólares) |
|-------------------------------|----------------|
| Anticipos proyecto Tavarnelle | 162.703 |
| C.R. Constructora | 102.099 |
| Anticipos proyecto Fiorano | 121.603 |
| Cuentas por pagar Trebbia | 38.149 |
| Fondo garantía proveedores | <u>2.233</u> |
| Total | <u>426.787</u> |

12. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de US\$ 59.000 que se presenta en esta cuenta corresponde al aportes efectuado por el señor Mauricio Cattani para el desarrollo del proyecto Tavarnelle. Y una cuenta por pagar al señor Mauricio Cattani por US\$ 166.408 originada por un préstamo personal efectuado al Banco Internacional. S.A.

13. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2009 fue de US\$ 400 divididos en cuatrocientas participaciones de un dólar cada una.

14. CONTINGENCIAS

a) Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado IVA y Retenciones en la Fuente del año 2009 no han sido aún sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las reservas de capital de la Compañía.

b) Garantías entregadas

Hipoteca abierta a favor del Banco Internacional S.A. celebrada el 23 de febrero del 2007 por una cuantía indeterminada sobre el inmueble ubicado en la calle Caamaño No. 235 Parroquia Benalcazar, Cantón Quito, Provincia de Pichincha cuya extensión aproximada es de 598,88 m². Siendo el objeto de esta hipoteca garantizar todas las obligaciones que la compañía tenga o llegare a tener a favor del Banco.
