

EDIFALVA S.A.

Informe de Auditoría
Al 31 de diciembre del 2009



INDICE

Opinión de los Auditores Independientes	1-2
Balance General	3
Estado de Resultados.....	4
Estado de Evolución del Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6-7
Notas a los Estados Financieros	8-16



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
EDIFALVA S.A.

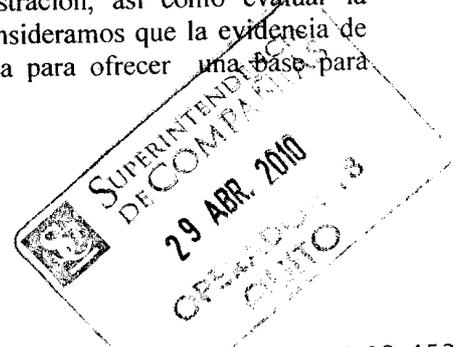
1. Hemos auditado el balance general adjunto de **EDIFALVA S.A.**, al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, Así como el resumen de los principales principios y/o practicas contables significativas y otras notas aclaratorias.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (N.E.A.). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones 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 DEL AUDITOR

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca los estados financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A.) respecto al año 2009 y Normas Ecuatorianas de Auditoría para el año 2008. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía **EDIFALVA S.A.**, 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 **EDIFALVA S.A.** Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios y/o practicas 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.



5. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **EDIFALVA S.A.**, al 31 diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
6. Los balances al 31 de diciembre del 2008, que se presentan adjuntos son con fines comparativos, los mismos que fueron auditados por nuestra firma cuyo informe fue fechado el 10 de abril del 2009.
7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **EDIFALVA S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2009, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Marzo 31 del 2010


Reg. Nacional de Firmas de Auditorías No. 74
Registro Nacional de Contadores No. 63


C.P.A. Germán Carrera G.
SOCIO
Registro No. 10.955

EDIFALVA S.A.**BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
Expresado en US Dólares Americanos**

ACTIVO	NOTAS	2009	2008
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo	3	131.673,63	409.762,71
Inventarios	4	3.371.600,50	1.103.819,09
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	116.350,19	173.078,60
Total Activo Corriente		<u>3.619.624,32</u>	<u>1.686.660,40</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	6	418,92	-
Activo Diferido		<u>6.146,39</u>	<u>6.146,39</u>
Total Activo no Corriente		<u>6.565,31</u>	<u>6.146,39</u>
TOTAL ACTIVO		<u>3.626.189,63</u>	<u>1.692.806,79</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Préstamos Accionistas	7	769.238,10	508.438,10
Proveedores	8	5.756,33	934,39
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	9	2.801.195,20	1.133.434,30
Total Pasivo Corriente		<u>3.576.189,63</u>	<u>1.642.806,79</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital Social	10	50.000,00	50.000,00
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>50.000,00</u>	<u>50.000,00</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3.626.189,63</u>	<u>1.692.806,79</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

EDIFALVA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
Expresado en US Dólares Americanos**

	NOTAS	2009	2008
INGRESOS			
VENTAS		-	-
EGRESOS			
GASTOS DE OPERACIÓN		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>-</u>	<u>-</u>

Ver Nota 2 Literal F

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

EDIFALVA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
Expresado en US Dólares Americanos

	CAPITAL SOCIAL	TOTAL
Saldos al 1 de Enero del 2008	800,00	800,00
Aumento de Capital	49.200,00	49.200,00
Saldos al 31 de Diciembre del 2008	50.000,00	50.000,00
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	50.000,00	50.000,00

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

EDIFALVA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
Expresado en US Dólares Americanos**

	2009	2008
EFFECTIVO (UTILIZADO) PROVISTO EN OPERACIONES:		
Valores Recibidos de Clientes	1.622.326,03	1.128.315,26
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(2.160.695,11)	(953.756,87)
	<hr/>	
Efectivo (Utilizado) Provisto en Operaciones	(538.369,08)	174.558,39
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	(520,00)	-
	<hr/>	
Efectivo Utilizado en Inversiones	(520,00)	-
EFFECTIVO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento de Préstamos Accionistas	260.800,00	185.436,00
Aumento de Capital	-	49.200,00
	<hr/>	
Efectivo Provisto por Actividades de Financiamiento	260.800,00	234.636,00
(Disminución) Aumento del Efectivo	(278.089,08)	409.194,39
Efectivo al Inicio del Año	409.762,71	568,32
	<hr/>	
EFFECTIVO	131.673,63	409.762,71

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

EDIFALVA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, (continuación .../)
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
Expresado en US Dólares Americanos

	2009	2008
CONCILIACION DEL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO (UTILIZADO) PROVISTO EN OPERACIONES:		
<u>Ajustes para conciliar el ingreso en efectivo (utilizado) en operaciones:</u>		
VARIACIONES EN ACTIVOS:		
Aumento en Inventarios	(2.267.680,33)	(774.372,49)
Disminución (Aumento) de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	56.728,41	(173.078,60)
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Aumento de Proveedores	4.821,94	934,39
Aumento de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	1.667.760,90	1.121.075,09
EFECTIVO (UTILIZADO) PROVISTO	<hr/>	<hr/>
EN OPERACIONES	(538.369,08)	174.558,39

EDIFALVA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
Expresadas en US Dólares Americanos**

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

EDIFALVA S.A., es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Julio del 2006, cuyo objeto social es la compraventa, arrendamiento de terrenos, casas, edificios y más bienes inmuebles; la administración, reconstrucción, reparación, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles. Además la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puertos, aeropuertos y más edificaciones; la compraventa de máquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más máquinas, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción.

Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrá dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

Al 31 de diciembre de 2009, se encuentran en ejecución los Proyectos Edificio Ankara y Edificio Mira, con acta de licencia de construcción de edificaciones de fechas 05 de agosto de 2008 y 28 de octubre de 2009, respectivamente. Así como también se adquirido un terreno a Corporación The Word Radio Missionary Fellowship Inc. (HCJB La Voz de los Andes), para el nuevo Proyecto.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

a) Bases de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las Normas Internacionales de Contabilidad "NIC" proveen.

Según Registro Oficial No. 498 de fecha 07 de enero de 2009, "el Superintendente de Compañías dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las Entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)

para el registro y preparación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2010, 2011 y 2012.

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.

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.

b) Inventarios

En esta cuenta se registran todos los cargos que provienen de activos consumidos o utilizados para la construcción de proyectos y terrenos destinados para obras futuras.

c) Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar

Corresponde principalmente a anticipos entregados a contratistas, proveedores y personal, los cuales se presentan a su costo de desembolso.

d) Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se encuentra registrada a su costo de adquisición.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La tasa de depreciación anual del Equipo de Computación es del 33,33%, su vida útil de tres años.

e) Activo Diferido

Corresponde principalmente a los gastos de constitución aplicados para la creación de la Compañía.

f) Reconocimiento de los Ingresos.

La compañía aplica para propósitos contables y fiscales, el método de obra terminada (Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15); esto es reconocer los ingresos derivados y sus correspondientes costos y gastos cuando la obra en su conjunto esté concluida o substancialmente pueda considerarse así.

EDIFALVA S.A.

NOTA 3. EFECTIVO

El resumen de Efectivo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2009	2008
Caja General	-	1,80
Caja Chica	600,00	300,00
Bancos	131.073,63	409.460,91
Total	<u>131.673,63</u>	<u>409.762,71</u>

NOTA 4. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2009	2008
Terrenos	(i)	880.000,00	300.000,00
Obras en Proceso	(ii)	2.491.600,50	803.819,09
Total		<u>3.371.600,50</u>	<u>1.103.819,09</u>

(i) Están ubicados en la ciudad de Quito, el detalle de los terrenos clasificados por su proyecto de ejecución es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2009	2008
Edificio Ankara	300.000,00	300.000,00
Edificio Mira	310.000,00	-
Terreno Nuevo Proyecto	270.000,00	-
Total	<u>880.000,00</u>	<u>300.000,00</u>

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../

(ii) El detalle de las Obras en Proceso es el siguiente:

	Diciembre,31	
	2009	2008
Hierro	373.788,09	266.998,39
Incentivo y Bonificación	193.916,22	28.290,02
Hormigón	181.510,04	103.858,34
Encofrado	115.740,19	19.327,26
Sueldos	112.053,89	16.086,28
IVA en Compras	170.332,83	69.833,80
Ascensores	97.922,67	-
Gastos Administrativos	144.268,81	94.040,82
Automatización Microcircuitos	84.000,00	39.000,00
Puertas y barrederas	74.139,20	-
Cerámica	65.119,50	-
Material Eléctrico	60.344,17	8.488,29
Material Plomero	56.093,80	11.981,06
Transporte	50.858,67	26.586,10
Aluminio Vidrio	50.456,47	80,00
Hierro Mano de Obra	50.642,86	-
Arriendos y Alquileres	44.666,52	20.968,93
Anclaje de Muros	34.494,91	31.481,99
Cerrajería	28.970,44	-
Ferretería y Materiales	27.188,93	4.937,47
Plomero	27.331,09	-
Grifería y Accesorios	26.543,89	-
Seguridad	24.360,00	6.120,00
Excavaciones	24.765,27	19.050,00
Electricista	22.570,00	-
Cemento	21.340,96	4.625,28
Muebles	20.990,88	185,44
Gypsum	18.755,63	-
Pintura, Alizado Paredes	16.986,17	389,78
Revestimiento	15.402,13	-
Bloques	15.534,39	1.024,32
Generador eléctrico	15.200,00	-
Otros (a)	225.311,88	30.465,52
Total	2.491.600,50	803.819,09

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)

(a) El detallé del Rubro Otros es el siguiente:

	Diciembre, 31	
	2009	2008
Décimo Cuarto	6.047,41	1.096,36
Fondos de Reserva	8.131,12	1.723,93
Vacaciones	470,00	470,00
Horas Extras	6.568,77	4.620,65
Alfombra	1.888,84	-
Mantenimiento Equipos	1.827,76	411,44
Gastos legales y notariales	8.716,32	-
Aluminio Mano de Obra	2.469,39	-
Impuestos, Municipales y Colegiales	1.350,34	1.108,87
Arena y Ripio	403,66	278,66
Bomba de Agua	2.914,83	-
Cerámica Mano de Obra	4.830,96	-
Combustible	526,03	179,64
Alimentacion y Vivienda	7.241,77	2.788,00
Intereses y Comisiones	50.740,08	-
Publicidad y Propaganda	17.302,80	-
Diseños	13.220,45	-
Equipos Contra Incendio	5.469,00	-
Equipos Varios - Mantenimiento	7.906,10	240,93
Refrigerios y Agasajos	3.346,96	2.561,19
Fachaleta	2.186,79	-
Herramienta Menor	1.693,85	880,13
Iluminación Hall	615,78	-
Mano de Obra Pintor	2.910,00	150,00
Limpieza	1.449,51	-
Pisos Tablones	1.344,79	318,00
Limpieza Terreno	1.567,50	1.567,50
Granito	10.450,00	-
Repuestos y accesorios	6.541,46	4.045,72
Jardinería y Lubricadora	2.690,22	83,49
Cuotas Condominio Terreno	1.203,49	-
Material Petreo	1.036,44	-
Depreciación	101,08	-
Otros	2.872,86	134,85
Total	225.311,88	30.465,52

NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2009	2008
Anticipos Contratistas	57.416,45	68.173,25
Anticipos Proveedores	49.026,40	99.552,71
Cuentas por Cobrar Trabajadores	1.689,84	4.006,38
Pagos Anticipados SRI	8.217,50	1.346,26
Total	116.350,19	173.078,60

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2009	2008
<u>ACTIVO</u>		
Equipo de Computación	520,00	620,00
Total	520,00	620,00
<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>		
Equipo de Computación	101,08	17,05
Total	101,08	17,05
Propiedad, Planta y Equipo Neto	418,92	602,95

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Continuación.../)

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO		
Saldo Inicial	-	-
Adiciones	520,00	-
Saldo Final	<u>520,00</u>	<u>-</u>
DEPRECIACIÓN		
Saldo Inicial	-	-
Gasto Depreciación	101,08	-
Saldo Final	<u>101,08</u>	<u>-</u>

NOTA 7. PRESTAMOS ACCIONISTAS

El resumen de Préstamos de Accionistas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Patricio Alvarez Bravo	290.563,44	247.715,78
Mauricio Alvarez Bravo	335.751,23	253.362,32
Karina Alvarez Terán	45.187,81	-
Gabriela Alvarez Terán	45.187,81	-
Luis Felipe Alvarez Terán	45.187,81	-
Iván Alvarez Bravo	7.360,00	7.360,00
Total	<u>769.238,10</u>	<u>508.438,10</u>

Los cuales han generado un interés del 7% anual, debidamente aprobados y autorizados mediante actas, las cancelaciones se realizan de acuerdo a la disponibilidad de la compañía; el valor de los intereses generados para el año 2009 es de US\$47.789,90.

NOTA 8. PROVEEDORES

El resumen de proveedores es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2009	2008
Proveedores Nacionales	3.972,66	-
Empresa Eléctrica Quito S.A.	248,81	-
Covinhar	238,01	-
Comercial Kywi	206,36	-
Empaquim	118,99	-
Rocas del Pacifico	949,50	-
Morocho Rogelio	22,00	-
Olmedo Cisneros & Abogados		934,39
Total	5.756,33	934,39

NOTA 9. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2009	2008
Anticipo Clientes	(i)	2.750.641,29	1.128.315,26
Décimo Tercer sueldo por pagar		754,34	279,19
Décimo Cuarto sueldo por pagar		853,89	369,24
Fondo de Reserva por pagar		1.257,50	245,15
IESS por pagar		3.584,87	1.539,16
Intereses		26.798,48	-
Sueldos Acumulados		74,86	-96,85
Retención en la Fuente		2.005,24	1.946,43
Retención IVA		1.282,79	203,67
Impuesto Empleados		13.941,94	633,05
Total		2.801.195,20	1.133.434,30

(i) Estos valores son entregados a la Compañía en calidad de anticipos por los inmuebles vendidos.

NOTA 10. PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado está constituido por 50.000 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor nominal es de US\$ 1 dólar cada una.

Al 31 de diciembre del 2009, la nómina de Accionistas de la Compañía está integrada por:

ACCIONISTA	NACIONALIDAD	ACCIONES	USD
Mauricio Alfredo Alvarez Bravo	Ecuatoriana	20	20.000,00
Luis Patricio Alvarez Bravo	Ecuatoriana	15	15.000,00
Luis Felipe Alvarez Terán	Ecuatoriana	5	5.000,00
María Gabriela Alvarez Terán	Ecuatoriana	5	5.000,00
Karina Alvarez Terán	Ecuatoriana	5	5.000,00
TOTAL		50	50.000,00

NOTA 11. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera reconsideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables.

NOTA 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 31 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

