

155772

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros de EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA (Una sociedad anónima constituida en la República del Ecuador, subsidiaria de Promotora Orion Sociedad Anónima), que comprenden: el balance general al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y así como el resumen de políticas contables significativas y las otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros, Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es su-
apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo prese-
razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de EUNISE
SOCIEDAD ANÓNIMA, al 31 de diciembre del 2009, los resultados de s
operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado
en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en
el Ecuador.

Aspectos de énfasis

5. Como se menciona en las Notas 1 y 9 a los estados financieros, en el año 2009, la
Compañía concentró sus actividades en la construcción del proyecto inmobiliario la
cual se encuentra en fase de ejecución final y promoción. Debido a estas
circunstancias, al 31 de diciembre del 2009, la Compañía aún no ha generado ingresos
que le permitan cubrir sus gastos de operación, la venta de las unidades habitacionales
dependerá de las gestiones de la Gerencia. Los estados financieros adjuntos deben ser
leídos considerando esta circunstancia.
6. Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros y en el párrafo 2 de este
informe, la Compañía prepara sus estados financieros con base a las Normas
Ecuatorianas de Contabilidad NEC las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las
Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Por lo tanto, los estados
financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los
estados de resultados de las operaciones y flujos de efectivo de EUNISE SOCIEDAD
ANÓNIMA de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente
aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a las de la República del Ecuador.



R.N.A.E. No. 358
22 de Junio del 2010
Quito, Ecuador



Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVOS

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		11,513	1,902
Inversiones en garantías	(Nota 3)	1,159	27,743
Cuentas por cobrar	(Nota 4)	435,868	392,406
		<u>448,540</u>	<u>422,051</u>
INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS	(Nota 5)	2,840, 418	2,834,288
		<u>3,288,958</u>	<u>3,256,339</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	(Nota 6)	3,315,668	3,265,874
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social – 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas		800	800
Pérdidas acumuladas		(27,510)	(10,335)
		<u>(26,710)</u>	<u>(9,535)</u>
		<u>3,288,958</u>	<u>3,256,339</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
VENTAS NETAS	(Nota 1)	-	-
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Administración y generales		16,812	5,350
Pérdida en operación		(16,812)	(5,350)
GASTOS FINANCIEROS:			
Gastos bancarios		362	756
		(362)	(756)
OTROS INGRESOS (GASTOS), Neto			
Intereses ganados		-	2,725
Otros		(1)	11
		(1)	2,736
Pérdida neta		(17,175)	(3,370)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	PÉRDIDAS ACUMULADAS	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007	800	(596)	204
MÁS (MENOS)			
Ajustes neto	-	(6,369)	(6,369)
Pérdida neta	-	(3,370)	(3,370)
	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008	800	(10,335)	(9,535)
MÁS (MENOS)			
Pérdida neta	-	(17,175)	(17,175)
	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	800	(27,510)	(26,710)
	=====	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo (pagado) a proveedores y otras cuentas por pagar	(4,178)	-
Intereses ganados y otros ingresos	-	2,736
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(4,178)	2,736
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo recibido por inversiones en garantía	26,584	-
Efectivo pagado por inversiones en valores inmobiliarios	(49,330)	(808,410)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(22,746)	(808,410)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido de compañías relacionadas	36,535	805,464
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	36,535	805,464
	-----	-----
Aumento neto del efectivo en caja y bancos	9,611	(210)
	-----	-----
EFCTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del período	1,902	2,112
	-----	-----
Saldo al fin del período	11,513	1,902
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO
(UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PÉRDIDA NETA	(17,175)	(3,370)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución en cuentas por cobrar	12,997	6,106
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(4,178)	2,736
	=====	=====

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y DE FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO:

2008:

- ✓ Se mantiene cuentas por pagar por US\$39,061 que corresponden a pagos directos realizados por la compañía relacionada Promotora Orión Sociedad Anónima para la construcción de los proyectos inmobiliarios de la Compañía, importe que fue registrado con crédito a la cuenta inversiones en valores inmobiliarios;
- ✓ Se generaron intereses por US\$8,177 que corresponden a las inversiones en garantías que fueron registrados y depositados en Promotora Orión Sociedad Anónima por lo que se realizó un ajuste, registrando con debito a la cuenta por pagar a la compañía relacionada Promotora Orión S.A. con crédito a intereses ganados
- ✓ La Compañía absorbió pérdidas de los años anteriores por US\$6,369. Resultado de esta operación fue disminuir pérdidas acumuladas en el mencionado importe.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA fue constituida en Quito, Ecuador el 14 de agosto de 2006. Su objeto social es la presentación de servicios de asesoramiento técnico, administrativo y comercial en la organización y operación de negocios o empresas, el asesoramiento técnico y administrativo en materia inmobiliaria, comercial, técnica, social, que incluirá todos los ámbitos, tanto a personas naturales como jurídicas y la compra – venta, corretaje, negociación, administración, agenciamiento, construcción, permuta, explotación y arrendamiento de bienes inmuebles, tanto urbanos como rurales; y en general la realización de operaciones permitidas por las leyes vigentes relacionadas con dichas actividades.

Desde el año 2008 la Compañía ha ejecutado trabajos y contratos para el desarrollo y construcción de un proyecto inmobiliario, para el cumplimiento de este ha celebrado y ejecutado ciertos actos y contratos preparatorios.

La Compañía pertenece al Grupo Inmobiliario DELTA, una compañía constituida y regida bajo las leyes de España, el Grupo Delta ha realizado préstamos y aportes a la compañía Promotora Orion Sociedad Anónima, la cual ha su vez realiza préstamos a la Compañía los que han sido destinados para la constitución y desarrollo del proyecto inmobiliario mencionado anteriormente, igualmente ha recibido préstamos para capital de operación.

También ha recibido préstamos de su compañía relacionada Onix International Investments Corp., que pertenece al Grupo Inmobiliario DELTA, estos fondos recibidos han sido destinados para capital de operación.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía no ha generado ingresos que le permitan cubrir sus gastos de operación, se espera generar ingresos una vez que el proyecto inmobiliario se haya realizado. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

A la fecha de emisión de este informe, Eunise Sociedad Anónima ha concluido el proceso de desarrollando del proyecto inmobiliario denominado Eunice, ubicado en un inmueble de Campo Alegre, de la Parroquia Nayón del Cantón Quito, Provincia de Pichincha. El proyecto inmobiliario contempla la construcción de 5 casas, 27 estacionamientos, áreas comunales, áreas verdes, entre otros y que se encuentran en su etapa final.

Con fecha 23 de diciembre del 2009 en el Suplemento al R.O, No, 94 se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario y a la Ley Reformatoria para Equidad Tributaria del Ecuador, mediante la cual se han establecido varias reformas a las normas tributarias; dichas reformas incluyen entre otros.

1. **OPERACIONES (Continuación):**

- Se establece las exenciones del impuesto a la salida de divisas y se incrementa la tasa de este impuesto del 1% al 2%.
- En cuanto el impuesto a la renta:
 - ✓ Se define quienes se considera partes relacionadas y ciertas exoneraciones de la aplicación del estudio de precios de transferencia.
 - ✓ Se establecen parámetros adicionales en cuanto al pago de dividendos, principalmente para quienes residen en paraísos fiscales.
 - ✓ Cambios en la forma de cálculo y uso del anticipo del impuesto a la renta.
 - ✓ Se establecen límites a los gastos indirectos asignados desde el exterior por partes relacionadas.
- En cuanto el impuesto al valor agregado:
 - ✓ También se gravan las transferencias de dominio de los derechos de autor propiedad industrial y derechos conexos.
 - ✓ La transferencia de títulos valores y papel periódico y de revistas pasan a gravar del 0% al 12%.
 - ✓ Se determinan ciertos cambios en los hechos generadores.

Estas medidas se aplicarán en su mayoría a partir del año 2010. Los cambios al reglamento de esta ley han sido emitidos en mayo del 2010, para la aplicación de algunas de las medidas antes señaladas.

Durante los años 2009 y 2008, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del 4.3% y 9%, aproximadamente para éstos años, respectivamente.

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:**

A continuación se describen las políticas de Contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro se planea adoptar formalmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's; para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC's, las NIC's, proveerán los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad aplicables en el Ecuador. Estas Normas 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 Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:
(Continuación)

a. Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico.

b. Inversiones en garantías

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, inversiones en garantías se presentan registradas al costo de adquisición.

c. Inversiones en valores inmobiliarios

Se registraron al valor histórico de adquisición y corresponde a la acumulación de costos del proyecto inmobiliario.

d. Reconocimiento del ingreso

Durante los años 2009 y 2008, la Compañía no ha generado ingresos de operación.

e. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

f. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

g. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 348 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) de acuerdo a un cronograma estableciendo, tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir del año 2010, 2011 y 2012 respectivamente. De acuerdo con este cronograma la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del 2012 y para efectos comparativos el 2011, sin embargo voluntariamente puede aplicar dichas normas antes de los plazos indicados.

3. INVERSIONES EN GARANTIAS:

Al 31 de diciembre del 2008, corresponden a inversiones entregadas en garantía al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por US\$23,209, para garantizar la licencia de construcciones para proyectos mayores a 600m2 y una inversión de US\$3,184 para garantizar las construcciones de las áreas comunales construidas del inmueble donde se lleva a cabo el proyecto inmobiliario, más US\$1,350 de intereses. Con fecha 13 de marzo del 2009, se recibe el valor de inversiones entregadas en garantías por US\$26,393 y US\$191 de intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por cobrar se conformaban, de la siguiente manera:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
I.V.A. – Crédito tributario		256,435	255,817
Anticipos a proveedores	(1)	179,433	136,589
		-----	-----
		<u>435,868</u>	<u>392,406</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponden principalmente a valores entregados como anticipo al GRUPO CONESPLAN como constructor del proyecto, por US\$177,183 y US\$136,589, respectivamente. Adicionalmente para el año 2009 incluye US\$2,250 entregados a PAZ HOROWITZ para la realización del proceso de declaratoria de propiedad.

5. INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS:

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 el saldo de las inversiones en valores inmobiliarios se formaba como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Terrenos	(1)	671,000	671,000
Costos y gastos por asignarse al proyecto inmobiliario	(2)	2,169,418	2,163,288
		-----	-----
		<u>2,840,418</u>	<u>2,834,288</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 corresponde al terreno situado en la parroquia de Nayón del cantón Quito, en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario, el cual fue adquirido el 15 de noviembre del 2006.
- (2) Corresponde al registro de los costos y desembolsos realizados para la ejecución del proyecto inmobiliario.

El movimiento de inversiones en valores inmobiliarios, fue como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2009 y 2008		2,834,288	1,840,670
Adiciones, neto	(1)	6,130	999,987
Ajustes, neto	(2)	-	(6,369)
		-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2009 y 2008		<u>2,840,418</u>	<u>2,834,288</u>

5. INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS (Continuación):

- (1) Para el año 2009, corresponde a los costos incurridos para la construcción del inmueble; tales como servicios básicos y cuotas de condominio. Para el año 2008 incluye principalmente pagos realizados al GRUPO CONESPLAN por concepto de avance de obrar del proyecto inmobiliario por US\$993,289. Los costos del proyecto fueron determinados en base de los desembolsos incurridos durante la fase de construcción.
- (2) Para el año 2008 corresponde al valor determinado por pagos del 2007 que se debieron enviar al gasto afectando a la cuenta de resultados acumulados.

6. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de las cuentas por pagar estaba formado de la siguiente manera:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Compañías relacionadas	(Ver Nota 7)	3,299,931	3,249,989
Proveedores de bienes y servicios	(1)	15,733	15,666
Retenciones en la fuente e IVA		4	219
		<u>3,315,668</u>	<u>3,265,874</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 corresponde al saldo por pagar a GRUPO CONESPLAN en su calidad de constructor del proyecto inmobiliario, por las planillas de avance de obra presentadas por US\$15,666. Adicionalmente para el año 2009 incluye US\$67 pendientes por cancelar a PAZ HOROWITZ por gastos de legalización.

7. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los saldos con compañías y partes relacionadas, se formaban de la siguiente manera:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por Pagar: (Nota 7)</u>			
Promotora Orion Sociedad Anónima	(1)	3,089,431	3,039,489
Onix International Investments Corp.	(2)	210,500	210,500
		<u>3,299,931</u>	<u>3,249,989</u>

- (1) A partir del año 2007, corresponde principalmente a préstamos recibidos por US\$2,703,696, los cuales fueron utilizados para el pago de planillas de avance de obra del proyecto inmobiliario. Estos créditos no tienen fecha definida de vencimiento y no generan intereses. Adicionalmente incluyen valores a devolver por US\$359,344 por préstamos para operaciones de la Compañía, y US\$26,391 que se entregaron al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de inversiones en garantías por la construcción del proyecto inmobiliario.

7. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

- (2) Para el año 2009 y 2008 corresponden a la transferencia de la cuenta por pagar que se mantenía con la señora Eunise Arroyo Vorbeck por US\$221,000 originado en la compra del terreno adquirido en el 2006. Éste préstamo, generó un interés de US\$3,196 que se adicionó a la cuenta por pagar a esta compañía relacionada.

Durante los años 2009 y 2008, las principales operaciones con compañías relacionadas fueron como sigue:

2009:

	Promotora Orión Sociedad Anónima
Préstamos recibidos	24,942
Pago de gastos de operación por parte de	25,000
	=====

2008:

	Promotora Orión Sociedad Anónima
Préstamos recibidos	595,838
Pago de gastos de operación por parte de	248,686
	=====

Para los años 2009 y 2008, los términos y condiciones bajo los cuales se realizan estas operaciones son en general, equiparables a otras transacciones de igual especie realizadas con terceros, excepto por los financiamientos recibidos de Onix International Investments Corp.

8. IMPUESTO A LA RENTA:

a. Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2006 al 2009 aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

b. Tasa de impuesto

La tasa del impuesto a la renta vigente para los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y del 2008, fue del 25% de la utilidad tributable y del 15% sobre las utilidades reinvertidas, conforme lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

Para los años 2009 y 2008, debido a que la Compañía generó pérdidas no causó impuesto a la renta.

8. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

c. Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía mantenía pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$17,175 y US\$3,370 respectivamente. Esta pérdida puede amortizarse contra resultados positivos hasta en cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año.

9. CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO:

Con fecha 9 de abril del 2009, se firmó el contrato de construcción bajo la modalidad de "llave en mano" con el Grupo CONESPLAN S.A., con la finalidad que realice todos los trabajos y gestiones necesarias.

Mediante este contrato, el constructor se obliga a construir las obras correspondientes al proyecto inmobiliario denominado Eunice, ubicado en un inmueble de Campo Alegre, de la Parroquia Nayón del Cantón Quito, Provincia de Pichincha. El proyecto inmobiliario contempla la construcción de 5 casas, 27 estacionamientos, áreas comunales, áreas verdes, entre otros.

Las obligaciones de la constructora que se señalan en el contrato, se encuentran los siguientes:

- ✓ Construcción del Proyecto, de conformidad con los términos del contrato, el anteproyecto y planos y las modificaciones que se realicen a los mismos.
- ✓ La construcción de acabados del Proyecto de conformidad con los términos del contrato.

En cuanto al valor del contrato según se estipula en el mismo será de la forma como sigue:

- ✓ El costo total del contrato asciende a US\$2,165,776, valor que no incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), los cuales serán pagaderos de la siguiente forma:
 - (1) Anticipos entregados antes de la firma del contrato, por US\$156,590 y US\$715,000; para la realización de estudios preliminares y para inicio de la construcción, respectivamente.
 - (2) El valor restante de US\$1,294,186, se pagará mediante la emisión de planillas bimensuales, una vez aprobadas por el fiscalizador, se descontará el 40% de su valor, con el objeto de que se pueda descontar el anticipo por el valor de US\$715,000.

La constructora constituirá a favor de la Compañía las siguientes garantías:

- ✓ Pagaré por US\$50,000 que estará vigente hasta que la Compañía suscriba el acta de entrega recepción del Proyecto.

9. CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO: (Continuación)

- ✓ Pagaré por US\$715,000, que estará vigente hasta que el descuento del 40% de las planillas mensuales aprobadas por el Fiscalizador totalice el valor. Este pagaré se reducirá a medida que se amortice el anticipo, hasta su cancelación.

El contrato tiene una duración de 18 meses para la culminación de la obra.

En el mes de noviembre del 2008, la constructora entregó a la Compañía el Acta entrega provisional del Proyecto.

10. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORMES DE AUDITORÍA:

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cifras presentadas en estos informes difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

2009

	Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Pasivo:				
Cuentas por pagar a corto plazo	15,737	-	3,299,931	3,315,668
Cuentas por pagar a largo plazo	3,299,931	3,299,931	-	-
	<u>3,315,668</u>	<u>3,299,931</u>	<u>3,299,931</u>	<u>3,315,668</u>

2008

	Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Pasivo:				
Cuentas por pagar a corto plazo	15,885	-	3,249,989	3,265,874
Cuentas por pagar a largo plazo	3,249,989	3,249,989	-	-
	<u>3,265,874</u>	<u>3,249,989</u>	<u>3,249,989</u>	<u>3,265,874</u>

11. EVENTOS SUBSECUENTES:

- ✓ Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de este informe (22 de junio del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efectos importante sobre los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.