

155772

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA

1. Hemos auditado el balance general adjunto de EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA (Una sociedad anónima constituida en la República del Ecuador, subsidiaria de Promotora Orion Sociedad Anónima) al 31 de diciembre del 2008, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas Normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA, al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Como se menciona en las Notas 1 y 9 a los estados financieros, en el año 2008, la Compañía concentró sus actividades en la construcción del proyecto inmobiliario el cual se encuentra en fase de ejecución final y promoción. Debido a estas circunstancias, al 31 de diciembre del 2008, la Compañía aún no ha generado ingresos que le permitan cubrir sus gastos de operación, se espera generar ingresos una vez que el proyecto inmobiliario se realice, sin embargo debido a la situación económica como se indica a continuación, la venta de las unidades habitacionales dependerá de las gestiones de la Gerencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.
5. Como se menciona en la Nota 1, en el segundo semestre del 2008, la economía mundial se ha visto afectada por una crisis financiera internacional, que ha tenido fuertes repercusiones en la economía de diferentes países. Debido a los efectos de la mencionada crisis, en el Ecuador los precios del petróleo y el ingreso de divisas por las remesas de los inmigrantes han sufrido importantes disminuciones, lo cual afecta a los principales indicadores económicos del país, es así que al 31 de diciembre del 2008, el índice de inflación se estableció en el 9%, lo cual refleja un incremento significativo de este

indicador en relación a los últimos años. El Gobierno Ecuatoriano ha decretado varias medidas económicas para enfrentar esta crisis, dichas medidas incluyen cierre parcial de importaciones, incremento en los aranceles de ciertas partidas, creación de un nuevo impuesto a los fondos que se mantienen fuera del país, regulaciones a la salida de divisas, eliminación de exenciones y reformas tributarias entre otros. Estas medidas se aplicarán en su mayoría a partir del 2009, estas circunstancias, podrían afectar las operaciones de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias

Micelle

RNAE No. 358
20 de Enero del 2009
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 2008 y 2007

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVOS

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		1,902	2,112
Inversiones en garantías	(Nota 3)	27,743	27,743
Cuentas por cobrar	(Nota 4)	392,406	922,224
		-----	-----
		422,051	952,079
INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS	(Nota 5)	2,834,288	1,840,670
		-----	-----
Total del activo corriente		3,256,339	2,792,749
		=====	=====

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	(Nota 6)	3,265,874	2,792,545
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social – 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas		800	800
Pérdidas acumuladas		(10,335)	(596)
		-----	-----
		(9,535)	204
		-----	-----
		3,256,339	2,792,749
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
VENTAS NETAS (Nota 1)		-
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administración y generales	5,350	1,950
Financieros	756	-
	-----	-----
Pérdida en operación	(6,106)	(1,950)
OTROS INGRESOS, neto		
Intereses ganados	2,725	1,350
Otros	11	4
	-----	-----
	2,736	1,354
	-----	-----
Pérdida neta	<u><u>(3,370)</u></u>	<u><u>(596)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	PÉRDIDAS ACUMULADAS	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006	800	-	800
MÁS (MENOS)			
Pérdida neta	-	(596)	(596)
	-----	-----	-----
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)
	=====	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Intereses ganados y otros ingresos	2,736	1,354
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	2,736	1,354
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo pagado por inversiones en garantía	-	(1,352)
Efectivo pagado por inversiones en valores inmobiliarios	(808,410)	(576,893)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(808,410)	(578,245)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido de compañías relacionadas	805,464	577,921
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	805,464	577,921
	-----	-----
(Disminución) Aumento neto del efectivo en caja y bancos	(210)	1,030
	-----	-----
EFCTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del período	2,112	1,082
	-----	-----
Saldo al fin del período	1,902	2,112
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
PÉRDIDA NETA	(3,370)	(596)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución en cuentas por cobrar	6,106	1,950
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	2,736	1,354
	=====	=====

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.

2007:

- ✓ Se mantiene cuentas por pagar por US\$1,074,806 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;
- ✓ En enero 2007 se generaron intereses por US\$3,196, que corresponden a préstamos otorgados por la compañía relacionada Onix Internacional Investments Corp., aumentando por este valor la cuenta por pagar e inversiones en valores inmobiliarios.
- ✓ Se realizó una inversión en pólizas de acumulación por US\$26,393, aumentando la cuenta por pagar a la compañía relacionada Promotora Orión S.A. en el referido importe.
- ✓ Se liquida la cuenta por pagar a la señora Eunise Arroyo Vorbeck, por US\$221,000, transfiriendo este saldo a la cuenta por pagar a la compañía relacionada Onix International Investments Corp.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

EUNISE SOCIEDAD ANÓNIMA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(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.

En los años 2008 y 2007 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.

A la fecha de emisión de este informe, Eunise Sociedad Anónima se encuentra desarrollando un 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.

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 prestamos 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 2008 y 2007, 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.

Durante los años 2008 y 2007, 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 9 % y 3% aproximadamente de estos años respectivamente.

1. **OPERACIONES: (Continuación)**

En el segundo semestre del 2008, la economía mundial se ha visto afectada por una crisis financiera internacional, que ha tenido fuertes repercusiones en la economía de diferentes países. Debido a los efectos de la mencionada crisis, en el Ecuador los precios del petróleo y el ingreso de divisas por las remesas de los inmigrantes han sufrido importantes disminuciones, lo cual afecta a los principales indicadores económicos del país, es así que al 31 de diciembre del 2008, el índice de inflación se estableció en el 9%, lo cual refleja un incremento significativo de este índice en relación a los últimos años. El Gobierno Ecuatoriano ha decretado varias medidas económicas para enfrentar esta crisis, dichas medidas incluyen cierre parcial de importaciones, incremento en los aranceles de ciertas partidas, creación de un nuevo impuesto a los fondos que se mantienen fuera del país, regulaciones a la salida de divisas, eliminación de exenciones y reformas tributarias entre otros. Estas medidas se aplicarán en su mayoría a partir del 2009, estas circunstancias, podrían afectar las operaciones de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

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

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, las NIC 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.

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 2008 y 2007, 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 2008 y 2007, la Compañía no ha generado ingresos de operación.

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

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 y 2007 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.

4. **CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las cuentas por cobrar se conformaban, de la siguiente manera:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
I.V.A. – Crédito tributario		255,817	135,927
Anticipos a proveedores	(1)	136,589	786,297
		-----	-----
		392,406	922,224
		=====	=====

(1) Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, corresponden a valores entregados como anticipo al GRUPO CONESPLAN como constructor del proyecto, por US\$136,589 y US\$71,297 respectivamente. Adicionalmente para el año 2007 incluye US\$715,000 entregados como garantía, de acuerdo a lo estipulado en el contrato.

5. INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS:

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 el saldo de las inversiones en valores inmobiliarios se formaba como sigue:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Terrenos	(1)	671,000	671,000
Costos y gastos por asignarse al proyecto inmobiliario	(2)	2,163,288	1,169,670
		-----	-----
		<u>2,834,288</u>	<u>1,840,670</u>
		=====	=====

(1) Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 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>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2008 y 2007		1,840,670	681,515
Adiciones, neto	(1)	999,987	1,159,155
Ajustes, neto	(2)	(6,369)	-
		-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2008 y 2007		<u>2,834,288</u>	<u>1,840,670</u>
		=====	=====

(1) Para los años 2008 y 2007 incluye principalmente pagos realizados al GRUPO CONESPLAN por concepto de avance de obrar del proyecto inmobiliario por US\$993,289 y US\$1,119,458, respectivamente. Los costos del proyecto fueron determinados en base de los desembolsos incurridos durante la fase de construcción.

6. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el saldo de las cuentas por pagar estaba formado de la siguiente manera:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Compañías relacionadas	(Ver Nota 7)	3,249,989	2,405,464
Proveedores de bienes y servicios	(1)	15,666	386,851
Retenciones en la fuente e IVA		219	221
Otras		-	9
		-----	-----
		<u>3,265,874</u>	<u>2,792,545</u>
		=====	=====

6. **CUENTAS POR PAGAR: (Continuación)**

- (1) Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 corresponde al saldo por pagar a GRUPO CONESPLAN en su calidad de constructor del proyecto inmobiliario, por las planillas de avance de obra presentadas.

7. **COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los saldos con compañías y partes relacionadas, se formaban de la siguiente manera:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Cuentas por Pagar: (Nota 7)</u>			
Promotora Orion Sociedad Anónima	(1)	3,039,489	2,194,964
Onix International Investments Corp.	(2)	210,500	210,500
		-----	-----
		3,249,989	2,405,464
		=====	=====

- (1) Para el año 2008 corresponde principalmente a préstamos recibidos por US\$595,838, 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 por recuperar por US\$248,686 por préstamos para operaciones de la Compañía.

Para el año 2007 corresponde principalmente a préstamos recibidos por US\$2,082,916, 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 por recuperar por US\$85,757 por préstamos para operaciones de la Compañía, y US\$26,393 que se entregaron al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de inversiones en garantías por la construcción del proyecto inmobiliario.

- (2) Para los años 2008 y 2007 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 en el año 2007, generó un interés de US\$3,196 que se adicionó a la cuenta por pagar a esta compañía relacionada.

Durante los años 2008 y 2007, las principales operaciones con compañías relacionadas fueron como sigue:

7. **COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

2008:

	Promotora Orión Sociedad Anónima
Préstamos recibidos	595,838
Pago de gastos de operación por parte de	248,687

2007:

	Promotora Orión Sociedad Anónima	Onix Internacional Investments Corp.	Eunise Arroyo Vorbeck
Préstamos recibidos	2,082,916	-	-
Pago de gastos de operación por parte de	85,655	-	-
Inversiones en garantía por parte de	26,393	-	-
Transferencia de cuenta por pagar Eunise Arroyo Vorbeck	-	221,000	(221,000)
Cargo de intereses por parte de	-	3,196	-

Para los años 2008 y 2007, 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 2008 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 2008 y del 2007, fue del 25% de la utilidad tributable y del 15% sobre las utilidades reinvertidas, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 484 de 31 de diciembre de 2001.

Para el año 2008 y 2007 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 2008 y 2007, la Compañía mantenía pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$3,370 y US\$596, 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 la Acta entrega provisional del Proyecto.

10. **DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORMES DE AUDITORÍA:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las cifras presentadas en estos informes difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

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>

2007

	Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Pasivo:				
Cuentas por pagar a corto Plazo	387,080	-	2,405,465	2,792,545
Cuentas por pagar a largo Plazo	2,405,465	2,405,465	-	-
	<u>2,792,545</u>	<u>2,405,465</u>	<u>2,405,465</u>	<u>2,792,545</u>

11. **EVENTOS SUBSECUENTES:**

- ✓ Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de este informe (20 de enero del 2009) 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.