

155.825

155.825

ARPAUSA Auditores Externos

RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA.

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre
del 2006 e Informe de los Auditores Independientes





RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2.006**

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance General

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

USD.\$.	Dólar de los Estados Unidos de América
NEA	Normas Ecuatorianas de Auditoria
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

ARPAUSA

ARQUITECTOS ECCELLENTE AUDITORES S.A.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, agosto 22 de 2008

**A los Sres. Socios de
RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2006, y los correspondientes estados de evolución del patrimonio de los socios y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestro compromiso es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEA). Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados como las estimaciones relevantes hechas por la gerencia, y, la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para emitir opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2006, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.
4. Como se explica en las Notas 1 y 2 a los estados financieros adjuntos, la Compañía prepara sus estados financieros en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC); y, correspondiente al estado de resultados, aplicó la Norma 15, la misma que provee como tratamiento alternativo permitido el "Método del Contrato Terminado" u Obra Terminada, para liquidar las utilidades o pérdidas.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2006 como agente de retención y percepción de impuestos, requerida por disposiciones vigentes, se emite por separado.


ARPAUSA Auditores Externos
RNAE. No. 147


Marcelo Quezada M.
RNCPA. No. 4244



RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

(Expresado en USD \$ dólares)

ACTIVOS	Notas	2006
ACTIVOS CORRIENTES		
CAJA Y BANCOS	3,15	49.510
ANTICIPOS A PROVEEDORES	4	251.816
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		<u>1.310</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		302.636
OTROS ACTIVOS		
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	5,15	1.752.727
Terreno		483.000
Construcciones en Curso		822.348
Construcciones Diseño y Aprobación		96.934
Gastos Mercadeo, Ventas, Administrativos		227.884
Gastos financieros e impuestos		<u>122.561</u>
TOTAL DE LOS ACTIVOS		<u>2.055.363</u>

Las notas explicativas anexas, forman parte de los estados financieros



<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Notas	2006
PASIVOS CORRIENTES:		
CUENTAS POR PAGAR	6	29.318
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	7	22.096
PRESTAMOS TERCEROS	8	38.705
OBLIGACIONES BANCARIAS (Intereses)	9	59.667
OBLIGACIONES FISCALES	10	<u>8.354</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		158.140
OTROS PASIVOS		
ANTICIPOS DE CLIENTES	11	766.068
PASIVOS NO CORRIENTES:		
OBLIGACIONES BANCARIAS L/P (Capital e Intereses)	12	597.155
PRESTAMOS DE SOCIOS	13	50.000
OBLIGACIONES OTRAS	14	<u>483.000</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.130.155
TOTAL DE LOS PASIVOS		2.054.363
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:		
CAPITAL SOCIAL	16	<u>1.000</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2.055.363


Arq. Ana Barriga
GERENTE GENERAL


Sr. Jorge Narváez
CONTADOR GENERAL

Las notas explicativas anexas, forman parte de los estados financieros



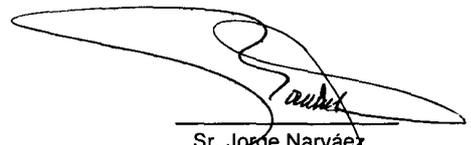
RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

(Expresado en USD \$ dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTALES
SALDO INICIAL AL 01 - ENE - 05	-	-	-
CAPITAL SUSCRITO	1.000	-	1.000
SALDO FINAL AL 31 - DIC - 06	1.000	-	1.000



Arq. Ana Barriga
GERENTE GENERAL



Sr. Jorge Narváez
CONTADOR GENERAL

Las notas explicativas anexas forman parte de los estados financieros.

RIBA RINCON ALEMAN CIA LTDA.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO : (en USD\$ dólares)

2006

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION :

INGRESOS

. Cobranzas a clientes	766.068
. Intereses recibidos	3
. Otros Ingresos	900

DESEMBOLSOS (-)

. Proveedores de materiales	(394.528)
. Constructores: Mano de Obra y Prestaciones	(253.182)
. Constructores y Otros: Honorarios	(125.649)
. Contratistas	(264.259)
. Otros proveedores	(248.002)
. Impuestos Fiscales	(43.587)
. Impuesto a la renta	-
. Impuestos otros(financieros)	(15.866)
. Intereses Pagados	(3.333)
. Otros desembolsos	(18.760)

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación (600.195)

FLUJOS DE ACTIVIDADES DE INVERSION

INGRESOS:

. Integracion de Capital	1.000
--------------------------	-------

DESEMBOLSOS (-)

. Otros	-
---------	---

Efectivo Neto Provenientes de Actividades de Inversión 1.000

FLUJOS DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

INGRESOS

. Préstamos recibidos bancos	560.000
. Préstamos de socios	50.000
. Préstamos otros	38.705
. Otros	-

DESEMBOLSOS

. Amortización de préstamos obtenidos	
. Otros	

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento 648.705

CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

AUMENTO (DISMINUCION) NETA DURANTE EL AÑO 49.510

CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO A INICIO DE AÑO _____

CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO A FINAL DE AÑO 49.510

Las notas explicativas anexas forman parte de los estados financieros.

RIBA RINCON ALEMAN CIA LTDA.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO : (en USD\$ dólares)
2006

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO
NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION**

UTILIDAD NETA : 0

**Ajustes para Conciliar la Utilidad Neta con
el Efectivo Neto de Actividades de Operación :**

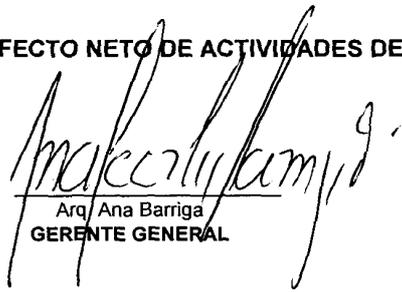
Depreciaciones y amortizaciones del periodo 0
Utilidad en venta de activos fijos 0
Provision Incobrables 0

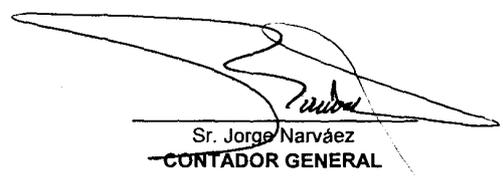
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS :

(Aumento) Disminución en Cuentas por Cobrar (253.127)
(Aumento) Disminución en Existencias 0
(Aumento) Disminución en Otros Activos Corrientes (1.752.726)

Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar Comerciales 29.318
Aumento (Disminución) en Otras Cuentas por Pagar 127.273
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes 766.068
Aumento (Disminución) en Otros Pasivos 483.000

EFFECTO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACION (600.195)


Arq Ana Barriga
GERENTE GENERAL


Sr. Jorge Narváez
CONTADOR GENERAL

Las notas explicativas anexas forman parte de los estados financieros.



RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.006

NOTA 1. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES

ORGANIZACION

Mediante escritura pública del 21 de junio del 2005, ante el Notario Vigésimo Noveno del Distrito Metropolitano de Quito, comparecen la Compañía Rivadeneira Barriga Arquitectos S. A. y la familia Bañomera Morán para la suscripción del Convenio de Evaluación de Factibilidad del Proyecto de Desarrollo Inmobiliario a efectuarse en su inmueble ubicado en el sector Mirasierra, Cantón Quito, bajo la denominación Rincón Alemán.

En la ciudad de Quito, con escritura pública del 23 de mayo de 2006 se constituye la Compañía RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA.; con fecha 30 de mayo de 2006, la Superintendencia de Compañías aprueba su constitución mediante Resolución No. 06.Q.: IJ. 1867 y se inscribe, bajo el No. 1385 Tomo No. 1377 en el Registro Mercantil, en Quito el 07 de junio del 2006.

La Compañía tiene un capital suscrito de USD. 1.000,00 divididas en un mil participaciones de un dólar cada una. Tiene la condición de ecuatoriana, con domicilio principal la ciudad de Quito y con un plazo de duración de cinco años.

El objeto social de la compañía es la construcción del proyecto inmobiliario denominado "Conjunto Residencial Rincón Alemán" que se ejecutará en tres etapas y se levantará en el terreno ubicado en el sector Mirasierra (El Tingo), Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

OPERACIONES

Fase preliminar: Corresponde a la evaluación de factibilidad del proyecto de desarrollo inmobiliario denominado Rincón Alemán, mediante estudios de. Factibilidad técnica (diseño del conjunto habitacional para obtener la aprobación municipal del anteproyecto arquitectónico), de factibilidad comercial (lanzamiento real y comercial del proyecto, al mercado e incluye la construcción de la casa modelo), de factibilidad económica (contar con el flujo de caja adecuado que permita la ejecución del proyecto). Trabajos que fueron realizados de acuerdo al convenio suscrito.

Ejecución: Con fecha 25 de junio de 2006 la Compañía Riba Rincón Alemán Cía. Ltda. contrata los servicios de la compañía Rivadeneira Barriga Arquitectos S. A. para la CONSTRUCCION POR ADMINISTRACION DELEGADA DE OBRA del Conjunto Residencial Rincón Alemán (64 unidades habitacionales), hasta su culminación total de conformidad con: planos arquitectónicos previamente aprobados, planos y cálculos estructurales, planos de instalaciones sanitarias y eléctricas, memorias y especificaciones técnicas, cuadro de acabados; bajo cronograma y presupuesto de obra.

La constructora como contratista asume las siguientes responsabilidades:

- a. Ejecución de la construcción de acuerdo a los planos, memorias, especificaciones técnicas;
- b. Asignar un Residente de obra a tiempo completo;

Sigue...

- c. Control y registro de obra;
- d. Contratar bajo su responsabilidad el personal idóneo para la construcción;
- e. Elaborar las planillas para el pago al personal, las planillas de aportes al IESS y otras obligaciones relacionadas;
- f. Entregar a la Contratante al finalizar la obra, los planos de cómo fue construida;

La contratante asume las siguientes responsabilidades:

- a. Proveer con fondos propios, o con fondos provenientes de préstamos bancarios, o con provenientes de la reservación de unidades habitacionales, los dineros necesarios para la ejecución de la obra;
- b. Pagar a los proveedores y subcontratistas de acuerdo con los requerimientos de la obra y documentados por la Contratista;
- c. Coordinar reuniones de trabajo con la Contratista;
- d. Revisar revisiones periódicas del avance de obra, gastos y demás eventos vinculados con la construcción.

Se prevé terminar el proyecto en 30 meses. Al 31 de diciembre de 2006 el proyecto tenía un avance de obra del 36% aproximadamente.

La Gerencia General, regularmente pone en conocimiento de la Junta General el avance de obra, costos, gastos, endeudamiento, y valores recibidos de los clientes, según contratos de compra venta.

NOTA 2. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

Las políticas de contabilidad seguidas consideran particularmente la Norma 15, la misma que provee como tratamiento alternativo permitido el "Método del Contrato Terminado" u Obra Terminada para liquidar las utilidades o pérdidas, y se basan en los resultados finales y no en estimaciones.

Los costos directos e indirectos de la construcción, así como los gastos inherentes a la misma, mientras se encuentren en ejecución forman parte de la cuenta de "Construcciones en Proceso" cuenta de activo; y el efectivo de clientes recibido por anticipado para las construcciones en proceso, constituyen una cuenta de pasivo.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) son similares en varios aspectos a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sin embargo en aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las NIIF provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Sigue...



Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

a) Efectivo en caja y bancos

Se encuentran registrados a su valor nominal. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, se consideran los saldos de caja, bancos e inversiones temporales liquidables y convertibles en efectivo hasta en 90 días.

b) Construcciones en proceso

Las construcciones identificadas por tipo de actividad están valuadas al costo de adquisición e incorpora como parte del costo el impuesto al valor agregado que paga en cada una de las compras de bienes y servicios que realiza. Los costos y gastos incorporados se contabilizan sobre la base de lo devengado.

c) Pasivos Acumulados

Se encuentran valuados al costo y no superan la estimación confiable del monto de la obligación contraída a través de las promesas de compra venta.

d) Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable del monto de la obligación.

e) Provisión para Impuesto a la Renta:

De acuerdo a disposiciones legales la provisión para el impuesto a la renta se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y en el 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Este cargo será registrado en los resultados del ejercicio en que se devenga. (Liquidación al final de la Obra terminada, Art. 28 LRTI).

f) Participación a trabajadores

Las Leyes laborales del País, requieren que la Compañía distribuya entre sus empleados el 15% de sus utilidades antes del cálculo del Impuesto a la Renta.

Este cargo será registrado en los resultados del ejercicio en que se devenga. (Liquidación al final de la Obra terminada).

g) Reserva Legal:

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Sigue...



h) Reconocimiento de Ingresos y gastos

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente en un período económico, los ingresos del contrato y los costos asociados pueden ser reconocidos como ingresos, costos y gastos, respectivamente, a la terminación de la obra

NOTAS:

al 31 de diciembre del:
2006

3. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja, bancos, se demuestran como sigue:

Caja Chica	550
Caja General	3.560
Bancos Locales	<u>45.400</u>
Total de Caja, Bancos	49.510

4. ANTICIPOS A PROVEEDORES

En resumen, se demuestran los saldos de anticipos a proveedores:

Nelson Vizquete	40.426
Carlos Ron	51.480
Escycmet Cia. Ltda.	1.261
Coelci S.A.	60.000
Intaco	470
Distribuidora Rocafuerte	3.807
Robinson Cañizares	32.286
Diego Torres	20.714
Vidriería Madrid	<u>41.372</u>
Total de Anticipos Proveedores	251.816

al 31 de diciembre del:
2006**NOTAS:****5. CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

Corresponden principalmente a:

Terreno	483.000
Construcciones en Curso	822.348
Construcciones Diseño y Aprobación	96.934
Mercadeo y Ventas	130.663
Gastos de Administración	18.682
Gastos Generales	78.539
Gastos Financieros	118.213
Gastos por Impuestos	5.251
Intereses Recibidos	(3)
Ingresos por Desistimiento Contrato	<u>(900)</u>
Total de Construcciones en Proceso	1.752.727

6. CUENTAS POR PAGAR

Corresponden principalmente a:

Disensa S.A.	1.120
Sr. Jorge Riofrío	2.580
Graiman Cia.Ltda	5.608
Ferrevalle	2.572
Andec	8.410
Seguros Unidos S.A	6.848
Varios	<u>2.180</u>
Total Cuentas por Pagar	29.318

7. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Rivadeneira Barriga S.A. 22.096

8. PRESTAMOS DE TERCEROS

Consuelo Viteri 25.000
 Corresponde a una obligación en US. dólares
 con una tasa de interés del 9.5% con
 vencimiento al 07 de agosto del 2007.

Portal de Andalucía II 13.705
 Total Préstamos terceros 2006 38.705

al 31 de diciembre del:
2006

NOTAS:

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponden principalmente a:

Bancos locales - Intereses P/C	<u>59.667</u>
Total de Obligaciones Bancarias	59.667

10. OBLIGACIONES FISCALESObligaciones fiscales:

Corresponden principalmente a:

Retenciones en la Fuente	2.124
Retenciones IVA	<u>6.230</u>
Total Obligaciones Fiscales	8.354

11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Un resumen de anticipos recibidos de clientes se detallan como sigue:

Promitentes compradores viviendas calle A	348.669
Promitentes compradores viviendas calle Transversales	163.688
Promitentes compradores viviendas calle B	113.617
Promitentes compradores viviendas calle D	69.641
Promitentes compradores viviendas calle C	31.468
Promitentes compradores viviendas calle E	<u>38.985</u>
Total Anticipos Clientes	766.068

12. OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Las obligaciones con los bancos demuestran el siguiente saldo:

Bancos locales	560.000
Bancos locales Interés	96.822
Bancos locales Interés P/C	<u>(59.667)</u>
Total bancos a largo plazo	597.155

Corresponde a obligaciones en dólares con una tasa de interés del 10% y 12% con vencimientos mensuales de interés y de capital al 03 y 10 de agosto del 2008.



al 31 de diciembre del:
2006

NOTAS:

13. PRESTAMOS DE SOCIOS

Los socios aportan en calidad de préstamo para el financiamiento de las actividades (fase preliminar Nota 1 pág. 8) un monto de 50.000

Valores que han sido canalizados a través de la cuenta corriente No.308191790-4 en el Banco Pichincha de la Compañía Rivadeneira Barriga S.A. Estos recursos han sido utilizados entre noviembre de 2005 y marzo de 2006, así:

Recibido de los socios

Eco. Carlos Bañomera	25.000
Arq. Ana Barriga	<u>25.000</u>
Total Recibido como préstamo de socios	50.000

Utilizaciones en el Proyecto inmobiliario Rincón Alemán:

Proveedores de materiales	14.045
Construcciones: Mano de obra y prestaciones	17.062
Otros proveedores	23.005
Otros Gastos	<u>668</u>
Total utilizado	54.780
Diferencia a favor de Rivadeneira Barriga Arq. S. A.	4.780

14. OBLIGACIONES OTRAS

Corresponden principalmente a

Carlos Bañomera (Terreno del proyecto de vivienda)	483.000
---	---------

15. OPERACIONES RELACIONADAS

Para el desarrollo del Proyecto inmobiliario Rincón Alemán, la Compañía Rivadeneira Barriga Arquitectos S. A. y la familia Bañomera Morán suscriben el Convenio de Evaluación de Factibilidad del Proyecto de Desarrollo Inmobiliario a efectuarse en el inmueble ubicado en el sector Mirasierra, Cantón Quito, bajo la denominación Rincón Alemán, según consta en la escritura pública del 21 de junio del 2005, ante el Notario Vigésimo Noveno del Distrito Metropolitano de Quito; quienes están interesados en desarrollar el proyecto de vivienda denominado Rincón Alemán, que comprenderá la proyección y construcción de aproximadamente 70 casas de vivienda, parqueaderos y áreas comunales, dentro de las ordenanzas municipales existentes para el sector y demás especificaciones.

Para el cumplimiento de este Convenio, las partes convienen que la Compañía Rivadeneira Barriga Arquitectos S. A. administre los recursos provenientes de los promitentes compradores y utilice en el estudio y desarrollo de la factibilidad técnica, factibilidad comercial y factibilidad económica, hasta lograr el punto de equilibrio comercial (período junio 2005 a noviembre de 2006).



NOTAS:

al 31 de diciembre del:
2006

Los siguientes recursos se han canalizado a través de la Compañía Rivadeneira Barriga S.A. cuenta corriente No. 02050003311 en el banco Produbanco

Ingresos del Proyecto inmobiliario Rincón Alemán:

Recibido de los promitentes compradores	394.860
Recibido como préstamo de terceros	<u>25.000</u>
Total de ingresos	419.860

Desembolsos para el Proyecto inmobiliario Rincón Alemán:

Proveedores de materiales	99.127
Construcciones: Mano de obra y prestaciones	54.877
Construcciones: Honorarios y comisiones	62.220
Contratistas	50.325
Otros proveedores	121.146
Otros gastos	16.160
Otros caja menor	200
Impuestos fiscales (IVA y R. Fuente)	<u>12.245</u>
Total desembolsos	416.300
Saldo en la cuenta bancaria	3.560

16. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2006, el Capital Social de RIBA RINCON ALEMAN CIA. LTDA., está representado por 1.000 participaciones cuyo valor nominal es de USD \$ 1.00 cada una.

Equivalente a: 1.000

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hemos sido contratados para auditar los estados financieros del año económico terminado al 31 de Diciembre de 2006 en el mes de julio del 2008 y se encuentra en proceso la auditoria correspondiente al período económico terminado al 31 de diciembre del 2007. En opinión de la Gerencia General, no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

ARPAUSA
ARPAUSA Auditores Externos

AGOSTO DEL 2008