

156474

BARRETO 167 SOCIEDAD ANÓNIMA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
BARRETO 167 SOCIEDAD ANÓNIMA

Informe sobre los estados financieros

- 1 Hemos auditado los estados financieros de BARRETO 167 SOCIEDAD ANÓNIMA (Una Sociedad Anónima constituida en la República del Ecuador, que forma parte de Grupo Inmobiliario Delta, constituido y regido bajo leyes de España), 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 estos 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. Excepto por lo mencionado en el párrafo cuarto, 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 suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Bases para la opinión calificada

4. No hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada al Señor Carlos Miguel Montufar Barba Andrade acreedor en la compra de un terreno, con la finalidad de validar los saldos y operaciones incluidos en los estados financieros, conocer la eventual existencia de otro tipo de operaciones con esta persona, así como cualquier otro asunto que pudiera afectar de alguna manera los estados financieros adjuntos. Esta confirmación se considera necesaria según las Normas Ecuatorianas de Auditoría para corroborar la información facilitada a nosotros por la Administración relativa a este asunto.

Opinión calificada

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno y que pudieron haber sido determinados como necesarios si no hubiera existido la limitación mencionada en el párrafo cuarto, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BARRETO 167 SOCIEDAD ANÓNIMA, al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus 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

6. Como se menciona en las Notas 1, 4 y 5, la Compañía fue constituida el 6 de octubre del 2006 y en el año 2007 adquirió un bien inmueble en el cual espera desarrollar un proyecto inmobiliario a mediano plazo. Debido a estas circunstancias, en los años 2009 y 2008 no ha generado resultados operacionales, y sólo ha reconocido ciertos gastos y presenta un patrimonio negativo lo cual según la Ley de Compañías vigente estaría en causal de disolución, si los accionistas no proceden a reintegrar su capital social. A la fecha de emisión de este informe, la Gerencia se encuentra negociando con los vendedores del inmueble la forma de pago del saldo pendiente por la adquisición del mencionado bien. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

7. Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros y en el párrafo del 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 de BARRETO SOCIEDAD ANÓNIMA de conformidad con principios de contabilidad y práctica generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a las de la República del Ecuador.


Micelle

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

BARRETO 167 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		1,216	2,258
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	15,852	15,263
		-----	-----
Total del activo corriente		17,068	17,521
INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS	(Nota 4)	2,963,615	2,963,119
		-----	-----
		<u>2,980,683</u>	<u>2,980,640</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	(Nota 5)	3,007,798	2,991,518
		-----	-----
Total del pasivo corriente		3,007,798	2,991,518
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social – 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas		800	800
Pérdidas acumuladas		(27,915)	(11,678)
		-----	-----
		(27,115)	(10,878)
		-----	-----
		<u>2,980,683</u>	<u>2,980,640</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

BARRETO 167 SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
INGRESOS	-	-
GASTOS DE OPERACIÓN	16,204	5,175
OTROS GASTOS	33	-
Pérdida neta	<u><u>(16,237)</u></u>	<u><u>(5,175)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

BARRETO 167 SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS 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	-	800
MÁS (MENOS):			
Ajustes años anteriores	-	(6,503)	(6,503)
Pérdida neta	-	(5,175)	(5,175)
	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008	800	(11,678)	(10,878)
MÁS (MENOS):			
Pérdida neta		(16,237)	(16,237)
	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	<u>800</u>	<u>(27,915)</u>	<u>(27,115)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

BARRETO 167 SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS 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 terceros, en actividades preoperativas, neto	(16,826)	(16,279)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(16,826)	(16,279)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo utilizado en el desarrollo de inversiones en valores inmobiliarios	(496)	(99,663)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(496)	(99,663)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido por préstamos de compañías relacionadas	16,280	116,644
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	16,280	116,644
	-----	-----
Aumento neto del efectivo en caja y bancos	(1,042)	702
EFFECTIVO EN CAJA BANCOS:		
Saldo al inicio del año	2,258	1,556
	-----	-----
Saldo al fin del año	1,216	2,258
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

BARRETO 167 SOCIEDAD ANÓNIMA

**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PÉRDIDA NETA	(16,237)	(5,175)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Aumento en cuentas por cobrar	(589)	(10,990)
(Disminución) en cuentas por pagar	-	(114)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(16,826)</u>	<u>(16,279)</u>

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

2008:

Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía decidió dar de baja ciertos valores por US\$6,503. El efecto de este registro fue disminuir inversiones en valores inmobiliarios y aumentar pérdidas acumuladas en el mencionado importe.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

BARRETO 167 SOCIEDAD ANÓNIMA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

BARRETO 167 SOCIEDAD ANÓNIMA fue constituida el 24 de agosto del 2006 en Quito, Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de octubre del mismo año. Su objeto social entre otros es la prestación de servicios de asesoramiento técnico, administrativo y comercial en la organización y operación de negocios o empresas, así como la compra, venta, exportación, importación, distribución, almacenamiento, comercialización de bienes muebles para uso doméstico, industrial y comercial; prestar asesoramiento técnico y administrativo en las materias: inmobiliaria, comercialización, técnica, social, para lo cual podrá representar a compañías nacionales e internacionales para provisión de servicios relacionados con las actividades de su objeto social; y la compra venta, corretaje, negociación, administración, agenciamiento, construcción, permuta, explotación, anticresis y arrendamiento de bienes inmuebles, tanto urbano como rurales.

En el año 2007, la Compañía paso a formar parte del Grupo Inmobiliario Delta (Una compañía constituida y regida bajo las leyes de España). Grupo Delta ha realizado préstamos a la Compañía a través de sus accionistas; dichos fondos han sido destinados para la adquisición de un bien inmueble en el cual se espera desarrollar un proyecto inmobiliario a mediano plazo. Debido a estas circunstancias, durante el 2009 y 2008, la Compañía no ha generado resultados operacionales positivos. A la fecha de este informe la Gerencia de la Compañía manifiesta que la ejecución del Proyecto depende de los préstamos que pueda recibir del Grupo Delta por lo que su realización es incierta. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias y mantiene un patrimonio negativo, lo cual según la Ley de Compañías vigente estaría en causal de disolución si los accionistas no proceden a reintegrar su capital social.

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 decretado varias reformas a las normas tributarias; dichas reformas incluyen entre otros.

- 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.

1. **OPERACIONES (Continuación):**

- ✓ 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 de este impuesto.

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.

a. Bases de Presentación

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

b. Inversiones en valores inmobiliarios

La Compañía registra los costos y gastos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario de acuerdo a lo determinado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.15 "Contratos de Construcción", la cual determina que todos los importes en que se incurra en la realización del proyecto inmobiliario serán cargados al valor fungible del costo de construcción.

c. Reconocimiento de ingresos, costos

Durante los años 2009 y 2008, la Compañía no generó resultados operacionales.

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

d. **Reconocimiento de gastos**

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

e. **Participación a trabajadores**

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, las compañías deben destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

Debido a que al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía no ha generado resultados positivos y no mantiene empleados en relación de dependencia, no existen cargos por este concepto.

f. **Reclasificaciones**

Para efectos de presentación y comparación, algunas cifras de los estados financieros del año 2009 han sido reclasificadas.

g. **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.

h. **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF**

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2009, 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. **CUENTAS POR COBRAR:**

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Crédito tributario IVA	15,852	15,263
	-----	-----
	<u>15,851</u>	<u>15,263</u>

4. INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS:

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, inversiones en valores inmobiliarios estaba constituido de la siguiente manera:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Terreno	(1)	2,800,000	2,800,000
Costos y gastos por asignarse al proyecto inmobiliario	(2)	163,615	163,119
		-----	-----
		<u>2,963,615</u>	<u>2,963,119</u>

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		2,963,119	2,869,959
Adiciones, neto		496	99,663
Ajustes con pérdidas acumuladas		-	(6,503)
		-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2009 y 2008		<u>2,963,615</u>	<u>2,963,119</u>

- (1) Con fecha 12 de febrero del 2007, la Compañía adquirió un bien inmueble ubicado en la ciudad de Quito por US\$2,800,000 a los Hermanos Montúfar Barba Freile. En dicho inmueble, se espera edificar un proyecto inmobiliario en mediano plazo. Para el año 2006, la compra del inmueble fue registrado con base a una promesa de compra venta. Las condiciones de compra de este bien fueron como sigue:

- ✓ US\$1,425,000 al momento de firmar la escritura de compra – venta respectiva;
- ✓ La diferencia por US\$1,375,000 hasta el 31 de diciembre del 2007.

Al 31 de diciembre del 2007, el bien se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de la Compañía.

- (2) Corresponde al registro de todos los costos y gastos realizados para la ejecución del proyecto inmobiliario.

5. 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 6)	1,632,817	1,616,537
Hermanos Montúfar Barba Freile	(1)	1,374,977	1,374,977
Retenciones en la fuente e IVA		4	4
		-----	-----
		<u>3,007,798</u>	<u>2,991,518</u>

5. CUENTAS POR PAGAR (Continuación):

- (1) Corresponde al saldo insoluto por pagar por la adquisición del terreno de la Compañía, tal como se menciona en la Nota 4. Este valor debía ser cancelado hasta el 31 de diciembre del 2007, sin embargo hasta la fecha de este informe, el mismo no ha sido liquidado. De acuerdo a la Gerencia de la Compañía, debido a los efectos de la crisis inmobiliaria en España, Grupo Delta no ha podido generar los recursos necesarios para cumplir con esta obligación y se encuentran en negociaciones con los vendedores con la finalidad de establecer un nuevo cronograma de pagos.

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

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

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Cuentas por Pagar: (Nota 5)</u>			
Promotora Orión S.A.	(1)	1,632,817	1,616,537
		-----	-----
		<u>1,632,817</u>	<u>1,616,537</u>

- (1) Corresponden principalmente a un préstamo recibido de su accionista en el año 2006 por US\$1,425,000, para la adquisición del bien inmueble, tal como se menciona en la Nota 4. Este crédito no tiene fecha definida de vencimiento y no genera intereses. Adicionalmente, incluye US\$41,651 incurridos en el desarrollo del proyecto inmobiliario y valores a devolver por US\$58,524 por pagos realizados para las operaciones de esta compañía. En el 2008, su accionista entregó préstamos por US\$116,614 neto, para la elaboración de estudios técnicos del proyecto CONESPLAN, hasta la fecha de emisión de este informe se encuentra firmado un contrato de financiamiento de operación con su accionista.

Durante los años 2009 y 2008, las principales transacciones que se realizaron con compañías relacionadas fueron como sigue:

2009:

	Promotora Orión S.A.
Préstamo recibidos	9,780
Pago por cuenta de	6,500
	=====

2008:

	Promotora Orión S.A.
Préstamo recibido	107,614
Pago por cuenta de	11,000
Ajustes	(2,000)
	=====

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Continuación):

Para los años 2009 y 2008, las condiciones bajo las cuales se realizan estas operaciones son en general, equiparables a otras transacciones de igual especie que se pueden dar en el medio con terceros, excepto por el financiamiento recibido que se menciona anteriormente.

7. 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. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORMES DE AUDITORÍA:

Al 31 de diciembre del 2009, las cifras presentadas en este informe 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	1,374,981	- 1,632,817	3,007,798
Cuentas por pagar a largo plazo	1,632,817	1,632,817 -	-
	<u>3,007,798</u>	<u>1,632,817 1,632,817</u>	<u>3,007,798</u>

9. 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 adicionales que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.