

**Inmobiliaria Los Alerces
Cía. Ltda.**

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre del 2009 y 2008
Con informe del auditor independiente



Fabián Arico C.
auditor - consultor

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de:

Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

2. La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación

Rafael Almeida N42-115
e Hidalgo de Pinto
Teléfono: (593-2) 2433773
Quito - Ecuador



Fabián Arico C.
auditor - consultor

del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en 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 que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia 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 de la auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad.

Quito, Marzo 31, 2010
R.N.A.E. No. 312

Fabián Arico C.
Licencia No. 23,295

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Balances Generales
Al 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVOS			
Activo corriente:			
Efectivo		192,830	114,259
Anticipos a proveedor	C	1,182,987	99,000
Cuentas por cobrar		<u>127,879</u>	<u>21,661</u>
Total activo corriente		1,503,696	234,920
CONSTRUCCIONES EN CURSO	D	950,326	973,454
OTROS ACTIVOS		<u>1,120</u>	<u>1,680</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2,455,142</u>	<u>1,210,054</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo Corriente:			
Préstamos bancarios	E	446,149	390,000
Anticipos de clientes	F	1,903,942	767,965
Cuentas por pagar		1,263	30,578
Participación a trabajadores	G	13,089	469
Impuesto a la renta	H	12,683	672
Gastos acumulados por pagar		<u>11,481</u>	<u>9,383</u>
Total pasivo corriente		2,388,606	1,199,068
PATRIMONIO			
Capital social	I	9,000	9,000
Reserva legal	J	101	
Utilidades retenidas	K	1,885	
Utilidad neta		<u>55,550</u>	<u>1,986</u>
Total patrimonio		<u>66,536</u>	<u>10,986</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2,455,142</u>	<u>1,210,054</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Estados de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ventas de bienes		1,359,844	180,636
Costo de ventas		<u>(1,165,500)</u>	<u>(71,840)</u>
Margen bruto en ventas		194,344	108,796
GASTOS:			
Generales y de administración		(100,212)	(102,062)
Impuesto a la salida de capitales		(1,799)	(1,950)
Financieros		<u>(5,071)</u>	<u>(1,657)</u>
Total gastos		<u>(107,082)</u>	<u>(105,669)</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		87,262	3,127
Participación trabajadores	G	(13,089)	(469)
Impuesto a la renta	H	<u>(18,623)</u>	<u>(672)</u>
Utilidad neta		<u>55,550</u>	<u>1,986</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Estados de Evolución del Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Utilidad neta</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	9,000				9,000
Utilidad neta				<u>1,986</u>	<u>1,986</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	9,000			1,986	10,986
Transferencias Utilidad neta		101	1,885	(1,986)	55,550
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>9,000</u>	<u>101</u>	<u>1,885</u>	<u>55,550</u>	<u>66,536</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	2,495,819	938,602
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,431,121)	(849,512)
Intereses pagados	(3,565)	
Impuesto a la renta pagado	(6,612)	
Impuesto a la salida de capitales	<u>(1,799)</u>	<u>(1,950)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>52,722</u>	<u>87,140</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	56,149	390,000
Préstamos de socios	(30,300)	(390,000)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>25,849</u>	<u>—</u>
Aumento neto de efectivo	78,571	87,140
Efectivo al inicio del periodo	<u>114,259</u>	<u>27,119</u>
Efectivo al final del periodo	<u>192,830</u>	<u>114,259</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo (Continuación)
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	55,550	1,986
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Amortización	560	560
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Aumento en anticipos a proveedor	(1,083,987)	(99,000)
Aumento en otras cuentas por cobrar	(106,218)	(21,516)
Disminución (aumento) en construcciones en curso	23,128	(563,454)
Aumento en anticipos de clientes	1,135,975	757,966
Aumento en cuentas y gastos acumulados por pagar	15,703	9,926
Aumento en impuesto a la renta por pagar	<u>12,011</u>	<u>672</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>52,722</u>	<u>87,140</u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS ALERCES CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008

A. OPERACIONES

Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda., fue constituida el 21 de agosto del 2007 en Quito - Ecuador, su principal objetivo social es promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios y todos los relacionados con la construcción y administración; y, en general, toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley.

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 Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador mediante la cual se han decretado varias reformas a las normas tributarias; dichas reformas incluyen principalmente:

- Se establecen las exenciones del impuesto a la salida de divisas y se incrementa la tasa de este impuesto del 1% al 2%.
- En cuanto al impuesto a la renta:
 - ✓ Se define quienes se consideran 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 al impuesto al Valor Agregado:
 - ✓ 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%, (El 0% sobre el papel bond se mantiene).
 - ✓ Se determinan ciertos cambios en los hechos generadores.

Estas medidas se aplicarán en su mayoría a partir del año 2010. A la fecha de presentación de este informe se encuentra pendiente de emisión los cambios al reglamento de esta ley, esperados para la aplicación de algunas de las medidas antes señaladas.

B. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad de la compañía se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, establecidas por Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración de la compañía, ha realizado ciertas estimaciones y ha utilizado algunos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC de 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías del Ecuador resolvió adoptar un cronograma para la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. En relación con los estados financieros de Inmobiliaria Los Alerces Cía. Ltda., cuyo total de activos no exceden los US\$4 millones se dispuso que, éstas sean de aplicación obligatoria para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2012, estableciendo el año 2011 como periodo de transición. La compañía deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Las principales prácticas de contabilidad aplicadas por la compañía se resumen a continuación:

Ingresos

De acuerdo a los contratos de construcción de precio fijo efectuados con cada uno de los clientes. Los ingresos se registran en los resultados al término de su construcción con la emisión de la correspondiente factura.

Costos

Son estimados de acuerdo a los valores incurridos individualmente en la construcción de cada bien.

Provisiones para Participación a trabajadores e Impuesto a la renta

Son reconocidas en los resultados del periodo en función a su devengamiento.

Variación en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice Nacional de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos fue como sigue:

Año terminado en diciembre 31 de

Variación anual

2006	3%
2007	3%
2008	9%
2009	4%

C. ANTICIPOS A PROVEEDOR

La compañía firmó un contrato de construcción con la compañía Incogres Cía, Ltda., para la construcción de un conjunto habitacional, los valores registrados en el balance son anticipos entregados a Incogres.

D. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Incluye principalmente el costo de un terreno en donde se desarrolla el proyecto de vivienda y valores por concepto de materiales, mano de obra y honorarios.

E. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2009, corresponde a dos créditos con instituciones financieras, con plazos de 180 y 367 días, con tasas de interés anual del 11.23% y 5%, su vencimiento final es en marzo y noviembre del año 2010. Para el año 2008, corresponde a un crédito con tasa de interés anual del 5% y con vencimiento final en noviembre del 2009.

F. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a valores entregados por los clientes como anticipos para la compra de casas. La compañía está desarrollando un proyecto habitacional, para lo cual firman contratos de construcción de precio fijo. Los ingresos y los costos se registran en los resultados al término de la construcción.

G. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

Los movimientos de la provisión para la participación a trabajadores, fueron como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	469	
Provisión del año	13,089	469
Pagos	<u>(469)</u>	<u>—</u>
Saldo final	<u>13,089</u>	<u>469</u>

H. IMPUESTO A LA RENTA

Las provisiones para el impuesto a la renta para los años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008, han sido calculadas aplicando la tasa del 25%, sobre las utilidades a distribuirse. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los socios se encuentran exentos de impuestos y de retención en la fuente.

A partir del año 2008, de acuerdo con la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. La reinversión debe destinarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva. El aumento de capital debe estar inscrito en Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior.

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(En U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta según los estados financieros	87,262	3,127
Participación a trabajadores	(13,089)	(469)
Gastos no deducibles	<u>318</u>	<u>29</u>
Utilidad gravable	<u>74,491</u>	<u>2,687</u>
Impuesto a la renta cargado a los resultados	<u>18,623</u>	<u>672</u>

Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta, fueron como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	672	
Provisión del año	18,623	672
Pagos	<u>(6,612)</u>	—
Saldo final	<u>12,683</u>	<u>672</u>

Los dividendos anticipados, se encuentran sujetos a una retención del 25% de impuesto a la renta, porcentaje que constituirá crédito tributario para la compañía, siempre que las utilidades declaradas a fin del año determinen un impuesto causado igual o superior a las retenciones efectuadas.

I. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el capital social de la compañía está representado por 9,000 participaciones nominativas con valor unitario de US\$1.

J. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

K. UTILIDADES RETENIDAS

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y realizar ciertos pagos como re liquidación de impuestos.

L. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre del 2009 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores independientes (marzo 31, 2010), no se han producido operaciones importantes que pudieran tener un efecto importante en los estados financieros adjuntos.