

159280



INFORME DEL COMISARIO

**A la Junta General de Accionistas de
SOLURBANA SOLUCIONES URBANAS S.A.**

1. He realizado una revisión especial de auditoría al balance general adjunto de SOLURBANA SOLUCIONES URBANAS S.A., al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y al correspondiente estado de pérdidas y ganancias, evolución patrimonial y flujo de efectivo por el ejercicio anual terminado en esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mis responsabilidades como comisario están contempladas en el artículo 279 de la Ley de Compañías codificada.

2. Dando cumplimiento a mis responsabilidades y de acuerdo con lo requerido en las normas legales vigentes, informo que:
 - a) Las cifras presentadas en los estados financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
 - b) Los procedimientos de control interno implantados por la Administración de la Compañía son adecuados y le ayudan a tener un grado razonable, además las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.
 - c) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio, por parte de la Administración.

3. El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

159280

4. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, la situación financiera de SOLURBANA SOLUCIONES URBANAS S.A., sus resultados de operación, flujos de efectivo y variaciones en el patrimonio por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009 y 2008.
5. Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas y Administración de SOLURBANA SOLUCIONES URBANAS S.A., y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Quito, Abril 23 de 2010



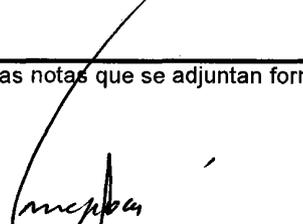
Dr. Stalin Quezada V.
COMISARIO

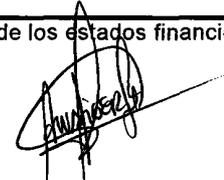
159280

SOLURBANA SOLUCIONES URBANAS S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	REF.	2009	2008
ACTIVO			
Activos corrientes:			
Efectivo y sus equivalentes		1.806	9.592
Otras cuentas por cobrar	Nota 3	78.746	499.850
Impuestos anticipados		18.652	5.801
Total		99.204	515.243
Propiedades y equipo:			
Costo	Nota 4	1.496	131
(-) Depreciación acumulada		392	9
Total		1.104	122
Otros activos:			
Activos diferidos	Nota 5	126.241	67.613
Activos largo plazo:			
Inversiones a largo plazo	Nota 6	1.426.231	4.000
TOTAL ACTIVO		1.652.780	586.978
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales	Nota 7	355.345	13.694
Otras cuentas por pagar	Nota 7	797.837	18.345
Obligaciones sociales		301	61
Impuestos por Pagar		5.629	1.426
Total		1.159.112	33.526
Pasivo Diferido:			
Anticipos de clientes	Nota 8	507.131	567.180
Total Pasivo		1.666.243	600.706
PATRIMONIO NETO			
Capital social		800	800
Reserva legal		26	-
Perdidas acumuladas		-14.528	-
Utilidad (pérdida) del ejercicio		239	-14.528
Total Patrimonio		-13.463	-13.728
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.652.780	586.978

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


 Ing. Jorge Cornejo
 Gerente General

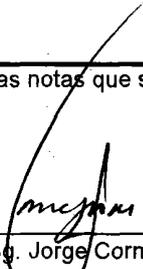

 Lcda. Ana Liger
 Contadora General

159280

SOLURBANA SOLUCIONES URBANAS S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2009	2008
INGRESOS		
Ventas netas	29.350	-
(-) Costo de ventas	-	-
Utilidad (pérdida) bruta	29.350	-
GASTOS		
Gastos administrativos	36.116	15.359
Gastos de ventas	210	-
Otros gastos	274	1.208
Total	36.600	16.567
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	-7.250	-16.567
OTROS INGRESOS Y GASTOS		
Ingresos financieros y otros	8.120	2.753
Gastos financieros	-	714
UTILIDAD (PERDIDA) FINANCIERA	8.120	2.039
Utilidad (Pérdida) antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	870	-14.528
15% Participacion trabajadores	130	-
25% Impuesto a la renta	475	-
Utilidad (pérdida) neta del período	265	-14.528

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


Ing. Jorge Cornejo
Gerente General


Lcda. Arja Liger
Contadora General

159280

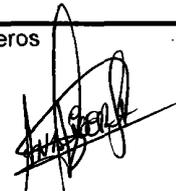
SOLURBANA SOLUCIONES URBANAS S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>(Pérdidas) Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2008	800	-	-	800
Pérdida neta			-14.528	-14.528
Saldos al 31 de diciembre del 2008	800	-	-14.528	-13.728
Asignac.reserva legal 2009		26	-26	-
Utilidad neta			265	265
Saldos al 31 de diciembre del 2009	800	26	-14.289	-13.463

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros



Ing. Jorge Cornejo
Gerente General



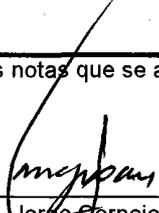
Lcda. Ana Liger
Contadora General

159250

SOLURBANA SOLUCIONES URBANAS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
a) Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes y otros	158.782	567.180
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	256.294	-556.305
Efectivo provisto por las operaciones	415.076	10.875
Intereses ganados	-	-
Intereses pagados	-	714
Otros ingresos	8.120	2.753
Flujo neto originado por actividades de operación	423.196	12.914
b) Flujo originado por actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos	-982	-122
Inversiones a largo plazo	-430.000	-4.000
Flujo neto originado por actividades de inversión	-430.982	-4.122
c) Flujo originado por actividades de financiamiento		
Aporte patrimonial de accionistas	-	800
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	800
Movimiento del Efectivo:		
Variación neta del efectivo y sus equivalentes (a)+(b)+(c)	-7.786	9.592
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	9.592	-
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	1.806	9.592

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


Ing. Jorge Cornejo
Gerente General


Lcdá. Ana Liger
Contadora General

Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2009 y 2008

Nota 1.- Operaciones

La compañía fue constituida en Quito – Ecuador, en enero del 2008, su principal actividad consiste en el diseño, planificación, promoción y comercialización de obras y proyectos de ingeniería civil, arquitectura, urbanística, viviendas, edificios, oficinas, locales comerciales, tanto a nivel nacional como internacional y más actividades afines.

Nota 2.- Resumen de las Principales Políticas Contables

a Bases Fundamentales

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las disposiciones de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia de la compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador no requieren que los estados financieros incluyan los siguientes aspectos requeridos por las normas internacionales de contabilidad:

1. Revisión periódica y reconocimiento en el estado de resultados de las pérdidas por deterioro de todos los activos, cuando el activo está registrado al valor mayor comparado con los flujos de caja descontados a valor presente del activo, que se espera recuperar a través de su uso o venta.

159280

2. El registro de un activo o pasivo por el impuesto a la renta diferido, sobre las diferencias temporales entre los importes de activos y pasivos consignados en la declaración del impuesto a la renta y aquellos importes establecidos por los principios de contabilidad generalmente aceptados.
3. La determinación y presentación de la utilidad o pérdida por acción.

b Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son reconocidas como obligaciones presentes, legal o por contrato, como resultado de eventos futuros, son registradas al costo.

c Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar por compras, las cuales normalmente tienen un plazo de 15 días, excepto para compañías relacionadas, son registradas al costo, que es el valor razonable considerando que serán pagadas en el futuro por bienes y servicios pendientes de facturar a la compañía.

d Pasivos acumulados

Son reconocidos como resultado de las obligaciones presentes, legal o por contrato, como resultado de eventos pasados.

159280

Nota 3.- Cuentas y Documentos por Cobrar

La composición de la cuenta al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es la siguiente:

DETALLE	2009 (US Dólares)	2008 (US Dólares)
Clientes	0	0
Otras cuentas por cobrar (1)	78.746	499.850
	78.746	499.850

(1) En este valor se incluyen anticipos por US\$ 33.000, consignados para la adquisición varios terrenos en los que se desarrollan proyectos inmobiliarios.

Nota 4.- Activos fijos

El movimiento de activos fijos durante el año 2009 y 2008 es como sigue:

DETALLE	Saldo al 01/01/08	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/08
Equipos de Oficina	0	131	0	131
Depreciación Acumulada	0	(9)	0	(9)
Costo	0	(9)	0	(9)
Activo fijo Neto:	0	122	0	122

DETALLE	Saldo al 01/01/09	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/09
Equipos de Oficina	131	0	0	131
Equipos de Computación	0	1.365	0	1.365
Depreciación Acumulada	(9)	(383)	0	(392)
Costo	(9)	(383)	0	(392)
Activo fijo Neto:	122	982	0	1.104

Nota 5.- Activos diferidos

Los cargos diferidos al 31 de diciembre del 2009 y 2008, se componen así:

	2009 (US Dólares)	2008 (US Dólares)
DETALLE		
Activos diferidos (1)	126.241	67.613
	<u>126.241</u>	<u>67.613</u>

(1) En este rubro se incluyen gastos diferidos de planificación, gestión de ventas, gerencia administrativa, entre otros. Estos rubros se generan por la ejecución de los proyectos y se devengarán a la liquidación de los mismos.

Nota 6.- Inversiones a largo plazo

Las inversiones a largo plazo al 31 de diciembre del 2009 y 2008, se componen así:

	2009 (US Dólares)	2008 (US Dólares)
Inversiones a largo plazo (1)	1'426.231	4.000
	<u>1'426.231</u>	<u>4.000</u>

(1) En este valor corresponde a derechos fiduciarios en el patrimonio autónomo de varios fideicomisos constituidos para garantizar la realización de los proyectos inmobiliarios.

Nota 7.- Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar más importantes al 31 de diciembre del 2009 y 2008 son las siguientes:

	2009 (US Dólares)	2008 (US Dólares)
Cuentas por pagar comerciales	355.345	13.694
Otras cuentas por pagar(1)	797.837	18.406
	<u>1'153.182</u>	<u>32.100</u>

(1) En este valor se incluyen US\$ 656.000 correspondientes al saldo pendiente de pago por la adquisición de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Praderas del Valle.

Nota 8.- Pasivos diferidos

Los pasivos diferidos al 31 de diciembre del 2009 y 2008 son los siguientes:

	2009	2008
	(US Dólares)	(US Dólares)
Anticipos de clientes (1)	507.131	567.180
	<u>507.131</u>	<u>567.180</u>

- (1) En este rubro se incluyen anticipos recibidos de clientes para la compra de bienes inmuebles, los cuales serán transferidos a los fideicomisos y liquidados al momento de la escrituración de dichos bienes.

Nota 9.- Participación de los Trabajadores e Impuesto a la Renta

La determinación del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
	(US Dólares)	(US Dólares)
Utilidad (pérdida) antes de participación empleados e impuesto a la renta	870	(14.528)
Gastos no deducibles	1.794	1.228
Amortización pérdidas tributarias	633	0
Base imponible impuesto a la renta	<u>1.900</u>	<u>(13.300)</u>
25% Impuesto a la renta	475	0
(-) Retenciones en la fuente	587	
Impuesto a pagar / (Saldo a favor)	<u>(112)</u>	<u>0</u>

Nota 10.- Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de preparación de este informe de comisario, 23 de abril de 2010, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.