



**Paredes Santos**

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

50708

Member of the Network

**EUR/AUDIT**  
International

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 09 de junio del 2009

A los Socios de

### CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Constructora Naranjo Ordóñez Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías se realizaron de acuerdo con las 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, basándose en pruebas, 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora Naranjo Ordóñez Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador
4. La Compañía adquirió un terreno en Mompiche por un valor de US\$. 1.285.000. Según la Administración de la Compañía dicho terreno será utilizado como un activo fijo (Bodegas) y permanecerá en el tiempo. Por lo cual se ajusto al valor de mercado con cargo a la reserva por valuación por US\$. 604.640 según cálculo practicado por un perito independiente.
5. Al 31 de diciembre del 2008 la Compañía mantiene dentro de sus cuentas por cobrar relacionadas, a Inmobiliaria Inmonardonez S.A., por un monto de US\$. 3.483.379 (2007 – US\$. 3.949.835). Sobre estas cuentas al final del año se han recuperado US\$. 466.456 (2007 – US\$. 622.279). La Administración ha preparado un plan de pagos para que dichas cuentas por cobrar vayan siendo canceladas en periodos continuos.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CÍA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Member of the Network

**EUR/AUDIT**  
International

6. La Compañía ha venido sufriendo pérdidas que al 31 de diciembre del 2008 representan un valor acumulado de US\$. 891.915 (2007 – US\$. 1.238.133). Además durante el año 2008 la Compañía compenso pérdidas por US\$. 469.463 con los resultados obtenidos en la revalorización de terrenos y con la reserva de capital. Bajo estas circunstancias la Compañía preparo un nuevo plan operativo en el cual la Administración conjuntamente con los Socios estiman alcanzar éxito en las operaciones futuras. Entre las principales estrategias de dicho plan incluye la transformación de la empresa a Sociedad Anónima e iniciar un proceso de titularización, emisión de obligaciones y operaciones de factoring entre otras, lo que le permitiría mejorar su posición financiera. A la fecha de este informe la Superintendencia de Compañías ha efectuado la inspección y se está elaborando la minuta de transformación. Otra parte de dicho plan es el inicio de un acercamiento con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para coordinar la posibilidad de que dicha institución pueda invertir en proyectos de la empresa hasta por el 40%. A la fecha de este informe ya se han presentado cuatro proyectos para análisis. Finalmente dentro del plan existen otros aspectos para mejorar su eficiencia operativa, maximizar su productividad e incrementar el capital de trabajo. Por lo tanto la posición financiera de Constructora Naranjo Ordoñez Cía. Ltda., depende del cumplimiento de las proyecciones realizadas por la Administración, con el fin de hacer rentable sus operaciones y obtener flujos suficientes para fortalecer su posición financiera y cubrir adecuadamente sus obligaciones actuales. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias y están sujetos al éxito de las operaciones futuras.

*Paredes Santos & A.S.*

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.

No. De registro en la

Superintendencia de

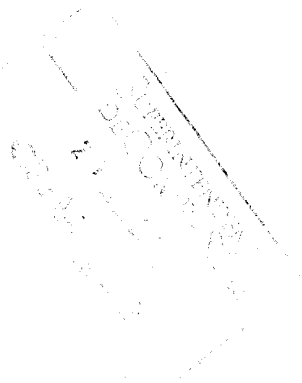
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes

Socio

No. de Registro Nacional

De Contadores: 8376



**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**BALANCES GENERALES**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Referencia a Notas	2008	2007	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2008	2007
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	1,051,803	19,692	Obligaciones financieras	13	1,894,702	2,463,782
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Clientes	4	574,442	269,784	Proveedores		1,943,466	1,626,422
Compañías relacionadas	5	3,814,386	4,189,817	Obligaciones con terceros	14	4,927,051	2,759,556
Fideicomisos	6	2,151,387	2,152,909	Fideicomisos	15	10,181,143	7,158,613
Anticipos por liquidar	7	2,620,129	3,314,217	Compañías relacionadas	5	269,510	-
Socios		1,659,867	1,093,832	Otras cuentas por pagar	16	11,968,594	7,036,263
Otras cuentas por cobrar	8	1,358,279	1,103,717	Impuestos por pagar	17	563,406	263,495
Pagos anticipados		674,371	582,342	Provisiones y acumulaciones	18	63,155	31,110
Inventarios	9	18,003,988	17,722,709	Total del pasivo corriente		31,811,027	21,339,241
Total del activo corriente		31,908,652	30,449,019				
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO</b>	10	4,626,910	891,783	Obligaciones financieras	13	295,347	456,629
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	11	-	634,587	Obligaciones con terceros	14	9,112,604	4,810,733
<b>INVERSIONES EN FIDEICOMISOS</b>	12	6,355,651	3,031,745	Anticipos de clientes	19	1,089,819	7,715,724
<b>OTROS ACTIVOS</b>		353,217	211,304	Total pasivos a largo plazo		10,497,770	12,983,086
				<b>PATRIMONIO (ver estado adjunto)</b>		935,633	896,111
Total del Activo		<u>43,244,430</u>	<u>35,218,438</u>	Total del Pasivo y Patrimonio		<u>43,244,430</u>	<u>35,218,438</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ventas netas		22.417.649	14.085.255
Costo de ventas		<u>(16.216.885)</u>	<u>(12.207.376)</u>
Utilidad Bruta		6.200.764	1.877.879
Gastos de administración y ventas		(4.585.626)	(1.924.512)
Utilidad Operacional		<u>1.615.138</u>	<u>(46.633)</u>
Otros ingresos (egresos) neto		<u>(1.557.891)</u>	<u>(206.535)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta		57.247	(253.168)
Participación trabajadores	23	(8.587)	-
Impuesto a la renta	23	(171.905)	-
Pérdida neta del año		<u><u>(123.245)</u></u>	<u><u>(253.168)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 y 2007**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva de Valuación	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2007	100.000	1.197.500	719	559	146.210	-	(984.965)	460.023
Aporte futura capitalización	-	689.256	-	-	-	-	-	689.256
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	-	(253.168)	(253.168)
Saldo al 31 de diciembre del 2007	100.000	1.886.756	719	559	146.210	-	(1.238.133)	896.111
Ajuste por avalúo de terrenos	-	-	-	-	-	957.840	-	957.840
Ajuste diferencial cambiario	-	-	-	-	-	(634.587)	-	(634.587)
Ajuste aporte futura capitalización	-	(160.486)	-	-	-	-	-	(160.486)
Absorción de pérdidas	-	-	-	-	(146.210)	(323.253)	469.463	-
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	-	(123.245)	(123.245)
Saldo al 31 de diciembre del 2008	100.000	1.726.270	719	559	-	-	(891.915)	935.633

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	22.112.991	14.927.158
Efectivo pagado a proveedores	(10.950.574)	(22.589.248)
Pago a empleados y funcionarios	(586.953)	(426.195)
Intereses pagados	(1.413.335)	(611.930)
Impuesto a la renta	(171.905)	-
Otros Ingresos/ Egresos	<u>(289.161)</u>	<u>201.749</u>
Fondos netos provistos (utilizados) por actividades de operación	<u>8.701.063</u>	<u>(8.498.466)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de propiedad, planta y equipo neto	(3.300.351)	(474.848)
Incremento Inversiones largo plazo	<u>(3.323.906)</u>	<u>(394.275)</u>
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	<u>(6.624.257)</u>	<u>(869.123)</u>
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Obligaciones con terceros a corto plazo	2.167.495	(3.277.898)
Obligaciones con terceros a largo plazo	(6.625.905)	6.392.869
Obligaciones bancarias a corto plazo	(566.388)	919.483
Obligaciones bancarias a largo plazo	4.140.589	4.573.533
Aporte futura capitalización	<u>(160.486)</u>	<u>689.256</u>
Fondos netos (utilizados) provistos en actividades de financiamiento	<u>(1.044.695)</u>	<u>9.297.243</u>
Incremento (disminución) neto de fondos	1.032.111	(70.346)
Efectivo al principio de año	<u>19.692</u>	<u>90.038</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>1.051.803</u></u>	<u><u>19.692</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**  
**(Continuación)**

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provistos (utilizados) por actividades de operación	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Pérdida neta del año	(123.245)	(253.168)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	169.864	125.406
Pérdida (utilidad) en inversiones	535.735	(233.236)
	<u>582.354</u>	<u>(360.998)</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(54.214)	(1.546.758)
Inventarios	71.921	25.247
Gastos pagados por anticipado	(92.029)	331.703
Otros activos	(141.913)	(62.597)
Intereses por pagar	8.791	(141.049)
Cuentas por pagar	7.994.197	(6.582.827)
Provisiones y acumulaciones	32.045	1.592
Obligaciones Fiscales	<u>299.911</u>	<u>(162.779)</u>
Fondos netos provistos (utilizados) por actividades de operación	<u>8.701.063</u>	<u>(8.498.466)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA NARANJO ORDÓÑEZ CÍA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2008 y 2007**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía fue constituida el 13 de enero de 1992, con el objeto de dedicarse al diseño, planificación, construcción y comercialización de proyectos de vivienda, oficinas, locales comerciales, a edificarse en el ámbito nacional e internacional; asesoría y prestación de servicios en los campos de ingeniería civil y arquitectura.

La compañía en los últimos años incrementó sustancialmente sus operaciones. Dicho incremento corresponde especialmente a proyectos que se efectúan mediante fideicomisos en los cuales participa en ocasiones como constructor y en otras como promotor y constructor. Por su incremento en operaciones ha pasado de un total de activos de US\$. 17.977.678 en el año 2004 a US\$. 43.244.430 en el 2008. Las operaciones en fideicomisos para el año 2008 con relación al total de su movimiento operativo representan aproximadamente el 90% del total de sus proyectos. Los otros proyectos que no son llevados a cabo con fideicomisos son denominados propios.

A pesar del crecimiento significativo de operaciones indicado, la Compañía viene acumulando pérdidas por un valor de US\$. 891.915. La Administración manifiesta que se debió a que en su periodo de crecimiento requirió una gran cantidad de recursos y una nueva estructura organizacional acorde a la nueva realidad. Estas condiciones produjeron un incremento importante en gastos así como en costos financieros. Significó también que dentro de su nueva operación la empresa invierta en proyectos de mayor magnitud, los cuales tienen periodos más largos de recuperación tanto de capital como de la obtención de rendimientos. La crisis financiera mundial y local ha afectado su normal desenvolvimiento operativo

A fin de solucionar esta falta de rentabilidad en las operaciones generadas en el giro normal del negocio, la Administración ha desarrollado una nueva planificación operativa y planteado estrategias nuevas para generar flujos de efectivo para cubrir sus obligaciones. Entre otras transformar la empresa a Compañía Anónima y así abrir la alternativa de iniciar procesos de titularización, emisión de obligaciones y factoring lo cual mejoraría la posición financiera. El incremento de la línea de negocio de la construcción y comercialización en la línea productiva de proyectos propios, lo cual le generaría nuevos ingresos para cubrir costos fijos. Se ha iniciado además acciones para presentar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social proyectos en los cuales dicha institución participe con el 40% de inversión. El Consejo Directivo de dicho organismo ha autorizado esta posibilidad con constructoras. Igualmente ha presentado un plan de cobros de los saldos de Inmobiliaria Inmonardonez S.A. Finalmente en el nuevo plan se incluyen cambios en áreas de control, mejoramiento de eficiencia y monitoreo de los proyectos. Es así que la Administración estima que para años futuros generara una nueva posición financiera con potenciales utilidades suficientes para mantener las operaciones en el tiempo.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES**  
**POLÍTICAS CONTABLES**

(Ver página siguiente)



**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**a) Preparación de los estados financieros.**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y están basados en el costo histórico, modificados para activos fijos, cargos diferidos y patrimonio; de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidos en la NEC 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucran la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Ingresos y costos**

**Ingresos**

Los ingresos son reconocidos sobre la base de un contrato fijo, con variaciones en precios basándose en cambios en las especificaciones de diseño del bien. Los ingresos son contabilizados por el método de avance de obra.

**Costos**

Se reconoce el total de los costos incurridos hasta la fecha en la cual se han reconocido los ingresos por los contratos de construcción suscritos.

**Otros ingresos y costos**

Se registran en base a lo devengado

**c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Corresponde al efectivo en caja y bancos además de inversiones temporales que se registran al valor de los depósitos más los intereses devengados al cierre del ejercicio. Las inversiones temporales son de libre disponibilidad y su vencimiento es menor a 180 días.

**d) Inventarios**

Representan los costos de los terrenos, de las obras de construcción en los proyectos inmobiliarios en proceso y proyectos terminados. Así como los gastos administrativos asociados a cada proyecto. Los cuales se presentan al valor de adquisición y no exceden del valor de mercado.

**e) Propiedad, planta y equipo**

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

El valor de la propiedad, planta y equipo y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de línea recta.

**f) Cargos diferidos**

Constituye pérdidas netas en cambio diferidas en 1999 de acuerdo con las disposiciones legales que rigieron en dicho ejercicio, para su amortización en un plazo máximo de cinco años a partir del año 2000. De acuerdo a la Resolución No. 04.Q.ICI.002 del 30 de Julio del 2004, la Superintendencia de Compañías amplió el plazo para amortizar dichas pérdidas por cinco años más.

**g) Inversiones en acciones**

Se muestran al costo de adquisición, más los aportes entregados para futuras capitalizaciones.

**h) Inversiones en fideicomisos**

Corresponde a valores aportados para la constitución de varios fideicomisos. Los cuales se registran al costo.

**i) Anticipos de clientes**

Corresponde a los valores recibidos de clientes estipulados en los contratos de promesa de compra-venta de los proyectos inmobiliarios. Dichos anticipos son aplicados al precio de compra cuando se venden los inmuebles

**j) Participación de los trabajadores en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía reconoce a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral. Es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Por el año 2007 no se realizó dicha provisión puesto que se generó pérdida.

**k) Impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Las normas tributarias vigentes a partir del 2001 establecen una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Por el año 2008 se considero la tasa del 25% sobre las utilidades distribuidas; por el año 2007 no se realizó dicha provisión puesto que se generó pérdida.

## I) Reserva de capital

De acuerdo con la NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas; Capital, Reservas y Aportes para Futuras Capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria, a la cuenta Reserva de Capital. De acuerdo a disposiciones legales a partir de diciembre del 2001, esta reserva puede ser utilizada para compensar pérdidas de ejercicios anteriores y/o para incrementos de capital. Al 31 de diciembre del 2008 se compenso pérdidas por US\$. 146.210.

## NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cuentas Corrientes		
Banco del Pichincha C.A.	207.705	852
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	22.245	-
ProduBank	1.154	-
Pacific National Bank	12.686	1.441
Banco del Pacífico S.A.	20.872	9
Banco Internacional S.A.	66.371	956
Mutualista Pichincha S.A.	40	40
Banco de Machala S.A.	161	1.561
MM Jaramillo Arteaga S.A.	9.820	9.707
Fondos fijos		
Caja chica	9.035	5.126
Fondo rotativo	1.100	
Interfondos		
Fondo Leal 1	(1) 700.614	-
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>1.051.803</u>	<u>19.692</u>

(1) Corresponde a un fondo de inversión que devenga una tasa de interés del 3.56%.

## NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

(Ver página siguiente)

**NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**  
(Continuación)

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fideicomiso Prado Verde	-	2.342
Fideicomiso Vera Guayasamin	-	1.200
Seguros Colonial	227.701	-
Iglesia Cristiana Comunidad de la Fé	10.501	81.614
Iglesia de la República	143.518	-
Promusvento S.A.	51.271	-
Proyectos propios	48.910	42.982
Otros proyectos menores	92.541	141.646
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>574.442</u>	<u>269.784</u>

**NOTA 5 – COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Los términos y condiciones bajo las cuales se realizaron estas operaciones son equiparables a transacciones similares que se realizarían con terceros.

Al 31 de diciembre, comprende:

**ACTIVO**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Inmobiliaria Inmoapenzhel S.A.	65.667	64.755
Inmobiliaria Inmofeijo S.A.	178.840	175.227
Inmobiliaria Inmonardonez S.A. (1)	3.483.379	3.949.835
N&O Constructora Inmobiliaria S.A.	86.500	-
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>3.814.386</u>	<u>4.189.817</u>

(1) Corresponde principalmente a préstamos y facturas realizados para pagos de nómina, proveedores y aportes para proyectos inmobiliarios.

**PASIVO**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Solurbana S.A. (2)	269.510	-
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>269.510</u>	<u>-</u>

(2) Corresponde principalmente a préstamos entre compañías, los cuales no generan intereses.

#### NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fideicomiso Alta Vista	27.411	508.100
Fideicomiso Renazzo Plaza	(1) 1.030.076	1.026.310
Fideicomiso Santiana	4.371	4.371
Fideicomiso Uziel	4.479	88.635
Fideicomiso Alisal de Orellana	2.616	177.049
Fideicomiso Uribe	109.641	159.601
Fideicomiso Murano	96.513	96.513
Fideicomiso Prados de la Armenia	3.579	52.620
Fideicomiso Ibiza	400.148	-
Fideicomiso los Arupos	55.377	-
Fideicomiso Bilmore	335.770	-
Fideicomiso Owen	41.152	-
Otros Fideicomisos menores	40.254	39.710
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>2.151.387</u>	<u>2.152.909</u>

(1) Corresponde principalmente a facturas emitidas por concepto de reposición de costos indirectos y honorarios de construcción.

#### NOTA 7 – ANTICIPOS POR LIQUIDAR

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – ANTICIPOS POR LIQUIDAR**  
(Continuación)

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Terrenos		
Carmen de Márquez	-	11.860
Ospina Janneth	37.500	37.500
Urdesierra Cía. Ltda	37.432 (1)	847.377
Paxercar	-	572.368
Jorge Valdivieso	-	147.500
Baystate Cía. Ltda.	- (2)	595.000
Fideicomiso Monpiche	300.000	-
Fideicomiso Owen	30.653	6.000
Otros menores	151.249	98.142
Anticipos directos e indirectos		
Grijalva José	- (3)	427.488
Ordóñez Gustavo	20.808	95.843
Alberto Andrade	50.358	151.000
Roddy Cabezas	122.984	-
Hersa S.A.	105.833	-
Divisa S.A.	104.173	-
Jesús Guamialema	64.785	-
Otros menores	490.666	324.139
Otros anticipos menores	(4) 1.103.688	-
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>2.620.129</u>	<u>3.314.217</u>

- (1) Corresponde anticipos para la compra del terreno del proyecto Lienz  
(2) Corresponde anticipos para la compra del terreno del proyecto Mompiche  
(3) Corresponde a anticipos para la compra del terreno del proyecto Montpelier  
(4) Corresponde a varios anticipos entregados por conceptos de; honorarios y gastos por trámites legales, devoluciones de aportes, intereses, entre otros.

**NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

(Ver página siguiente)

**NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR**  
(Continuación)

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fideicomiso Niza cesión de derechos	-	186.394
Fideicomiso Alta Vista cesión derechos	551.332	403.221
Fideicomiso Korea Plaza (1)	23.838	-
Fideicomiso Alisa (1)	11.318	-
Fideicomiso Flavia (1)	66.722	-
Pablo Saa (2)	135.511	-
Depositos en garantía	46.109	19.254
Anticipos a terceros	-	168.830
Prestamos empleados	86.991	46.706
Otras cuentas por cobrar	436.458	279.312
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>1.358.279</u>	<u>1.103.717</u>

(1) Corresponde a la utilidad en la restitución de derechos fiduciarios.

(2) Corresponde anticipos del proyecto Davos, por los años 2004 y 2005.

**NOTA 9 – INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Inventario bodega de materiales	-	319,837
Inventario en proceso de construcción		
Costos directos	10,257,257	10,067,728
Costos indirectos	527,954	1,410,182
Costos indirectos internos	2,786,629	637,257
Costos de terrenos	256,519	837,640
Gastos administrativos asociados	3,771,233	4,047,867
Inventario de producto terminado	404,396	402,198
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>18,003,988</u>	<u>17,722,709</u>

(Ver página siguiente)

**NOTA 9 – INVENTARIOS**  
**(Continuación)**

El inventario al 31 de diciembre del 2008 y 2007 está compuesto de:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fideicomisos		
Fideicomiso Renazzo Plaza	-	566.666
Fideicomiso Fontana del Sol	-	777.088
Fideicomiso Prados de la Armenia	422.219	450.835
Fideicomiso Altavista	970.785	925.483
Fideicomiso Kirios	-	1.077.737
Fideicomiso Bilmore	3.036.688	693.880
Fideicomiso Ícaro	237.683	237.608
Fideicomiso Avadell	336.953	606.814
Fideicomiso Perugia	196.169	294.020
Fideicomiso Cumbres del Moral	994.923	381.885
Fideicomiso Mompiche	401.280	207.193
Fideicomiso Ibiza	195.789	469.230
Fideicomiso Rincón del Bosque	1.153.933	870.005
Fideicomiso Owen	204.184	70.296
Fideicomiso Akari	769.913	24.935
Fideicomiso Kaymanta	956.623	-
Otros fideicomisos	1.790.039	739.722
Total	<u>11.667.181</u>	<u>8.393.397</u>
Proyectos propios		
Almacenes Boyacá Quito	-	802.497
Lienz	395.499	1.985.480
Hotel Decameron	2.351.128	-
Centro de rehabilitación Nueva Loja	271.066	-
Centro de rehabilitación Santo Domingo	96.448	-
Iglesia cristiana de la fe	-	121.598
Conjunto Montpelier	-	496.828
Proventza	279.152	279.152
Residencia Naranjo	-	453.838
Paradisus	-	858.333
Bodegas cristiana	-	303.423
Iglesia de la República	117.080	727.280
Comcuma	600.052	-
Otros menores	1.821.986	2.898.685
TOTAL	<u>5.932.411</u>	<u>8.927.114</u>
Inventario de producto terminado	404.396	402.198
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u><u>18.003.988</u></u>	<u><u>17.722.709</u></u>

Estos proyectos se encuentran en ejecución y se espera algunos de estos sean liquidados en los años 2009 y 2010.



## NOTA 10 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Activos depreciables		
Edificios	(1) 1.506.282	234.273
Maquinaria, equipo y herramientas	838.946	286.560
Equipos de oficina	73.732	66.315
Muebles y enseres	127.559	122.171
Vehículos	203.538	137.417
Equipos de computación	331.103	289.032
Instalaciones y adecuaciones	49.169	47.964
Activos no depreciables		
Terrenos	1.889.640	-
Total de Activos Fijos	<u>5.019.969</u>	<u>1.183.732</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(393.059)	(291.949)
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>4.626.910</u>	<u>891.783</u>

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2008 y 2007	891.783	542.341
Adiciones y retiros (netos)	3.300.351	474.848
Ajuste por avalúo de terrenos	(2) 604.640	-
Depreciación del año	(169.864)	(125.406)
Saldo final al 31 de diciembre 2008 y 2007	<u>4.626.910</u>	<u>891.783</u>

(1) Incluye la adición de dos casas de propiedad de los Socios de la Compañía, con las cuales se compenso cuentas por cobrar a socios e inventarios de costos directos.

(2) Corresponde a un ajuste según cálculo de valuación practicado por un perito independiente sobre dos terrenos adquiridos en el sector denominado Mompiche, en la provincia de Esmeraldas.

#### NOTA 11 - CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Diferencia en cambio	793.234	793.234
Menos:		
Amortización acumulada	(793.234)	(158.647)
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>-</u>	<u>634.587</u>

El movimiento del rubro del año es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldos netos al inicio del año	634.587	634.587
Ajuste diferencial cambiario	(1) (634.587)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>-</u>	<u>634.587</u>

- (1) La compañía cogiéndose a opciones legales, difirió al 31 de diciembre del 1999 pérdidas en cambio devengadas en ese año por \$ 793.234, las cuales fueron parcialmente amortizadas quedando un saldo de \$ 634.587 que fue ajustado al cierre del año 2008 con debito al patrimonio.

#### NOTA 12 – INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

(Ver página siguiente)

**NOTA 12 – INVERSIONES EN FIDEICOMISOS**  
**(Continuación)**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Inversiones en acciones		
Platinum Roses Cía. Ltda.	20.065	20.065
Inversiones en derechos fiduciarios		
Derechos propios	(1)	
Fideicomiso Renazzo Plaza	1.301.972	1.308.772
Fideicomiso Santiana	-	27.973
Fideicomiso Altavista	200.000	200.000
Fideicomiso Prados de la Armenia	323.050	523.050
Fideicomiso Uribe	9.750	509.750
Fideicomiso Uziel	375.693	-
Fideicomiso Ibiza	422.935	-
Fideicomiso Bilmore	1.006.500	-
Fideicomiso Rincón del Bosque	705.200	-
Fideicomiso Kaymanta	210.099	-
Fideicomiso Flavia	231.111	-
Fideicomiso Owen	325.000	-
Fideicomiso Cumbres del Moral	940.988	385.641
Fideicomiso Firenze	210.181	-
Otros menores	73.107	56.494
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>6.355.651</u>	<u>3.031.745</u>

(1) Corresponde al porcentaje de participación en el patrimonio autónomo de los fideicomisos

**NOTA 13 – OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO**

(Ver página siguiente)

**NOTA 13 – OBLIGACIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO**  
(Continuación)

Al 31 de diciembre, comprende:

Corto Plazo.-

		<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2007</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2008</u>
Sobregiros ocasionales					
Banco del Pichincha C.A.		887,807	842,601	899,661	830,747
Banco del Pacífico S.A.		2,564	-	2,564	-
Préstamos bancarios corto plazo					
Banco del Pichincha C.A.	(1)	384,127	723,164	622,341	484,950
Banco Internacional S.A.	(2)	1,179,852	1,101,345	1,816,044	465,153
Banco de Guayaquil S.A.	(3)	-	48,758	-	48,758
Intereses acumulados		2,692	20,793	14,694	8,791
Tarjeta de crédito		6,740	210,060	160,497	56,303
Total		<u>2,463,782</u>	<u>2,946,721</u>	<u>3,515,801</u>	<u>1,894,702</u>

Largo Plazo.-

		<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2007</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2008</u>
Préstamos bancarios largo plazo					
Banco del Pichincha C.A.		223.525	328.258	405.212	146.571
Banco Internacional S.A.		233.104	192.374	276.702	148.776
Total		<u>456.629</u>	<u>520.632</u>	<u>681.914</u>	<u>295.347</u>

- (1) Corresponde a la porción corriente de préstamos recibidos en años anteriores, así como nuevos créditos que generan intereses a tasas promedio anuales, entre el 10% y 12% y vencen en marzo 2009, septiembre 2009 y junio 2011.
- (2) Corresponde a la porción corriente de préstamos recibidos en años anteriores, así como nuevo créditos que generan intereses a una tasa promedio anual 9% y vencen en abril 2009, julio 2009, enero 2010 y febrero 2010.
- (3) Corresponde a un crédito contratado en diciembre del 2008 y devenga una tasa de interés del 11% anual y vence en noviembre del 2009.

#### **NOTA 14 – OBLIGACIONES CON TERCEROS A CORTO Y LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre, comprende:

Corto Plazo.-

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Obligaciones con terceros	4.927.051	2.759.556
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>4.927.051</u>	<u>2.759.556</u>

Largo Plazo.-

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Obligaciones con terceros	9.112.604	4.810.733
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>9.112.604</u>	<u>4.810.733</u>

Estas obligaciones con terceros corresponden a préstamos realizados por inversionistas, con el objeto de adquirir a futuro un bien inmueble, dichos préstamos generan tasas de interés entre el 12% y el 18%. Estos créditos no cuentan con una fecha específica de vencimiento y en algunos casos los intereses generados son capitalizados en forma mensual ó anual; y en otros son cancelados según los contratos suscritos. Estos créditos están soportados por convenios de préstamos y letras de cambio. Adicionalmente la Compañía realiza la respectiva retención en la fuente a los pagos realizados por concepto de intereses.

#### **NOTA 15 – CUENTAS POR PAGAR FIDEICOMISOS**

(Ver página siguiente)

**NOTA 15 – CUENTAS POR PAGAR FIDEICOMISOS**  
**(Continuación)**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fideicomiso Alta Vista	1.121.275	1.574.941
Fideicomiso Renazzo Plaza	2.322.985	2.322.985
Fideicomiso los Arupos	436.641	-
Fideicomiso Uribe	213.584	183.037
Fideicomiso Korea Plaza	-	37.594
Fideicomiso Prados de la Armenia	197.545	296.560
Fideicomiso Uziel	339.412	568.822
Fideicomiso Ibiza	497.825	270.222
Fideicomiso Alisal	881.431	1.278.097
Fideicomiso Cumbres del Moral	1.035.098	360.594
Fideicomiso Flavia	351.211	-
Fideicomiso Owen	552.150	-
Fideicomiso Bilmore	1.078.891	-
Fideicomiso Kohn	211.692	-
Fideicomiso Terrazas de Cumbayá	241.658	-
Otros menores	699.745	265.761
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>10.181.143</u>	<u>7.158.613</u>

Corresponden a valores recibidos de clientes por concepto de venta de derechos fiduciarios y anticipos por avance de obra. En los diferentes proyectos inmobiliarios que se encuentran en proceso de construcción.

**NOTA 16 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

(Ver página siguiente)

**NOTA 16 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR**  
**(Continuación)**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fondos a liquidar		
Iglesia de la República	10.000	589.201
Bodegas de la Cristiania	1.800	284.634
Hotel Decameron	3.769.409	214.586
Almacén Boyaca	-	1.099.524
Seguros Colonial	224.077	224.077
Centro de rehabilitación Nueva Loja	1.380.465	-
Centro de rehabilitación Santo Domingo	865.744	-
Otros menores	-	127.896
Santa María del Bosque	759.667	300.000
Bilmore	1.000.706	600.000
Kaymanta	1.412.102	150.000
Firenze	619.707	-
Cumbres del Moral	686.667	-
Marcovici Nicolás	-	150.000
García Carlos	-	200.000
Otros	86.840	2.263.041
Otras cuentas por pagar		
Depósitos de terceros	127.313	340.530
Otras cuentas por pagar	1.024.097	492.774
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>11.968.594</u>	<u>7.036.263</u>

**NOTA 17 – IMPUESTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Impuesto a la renta Compañía	171.905	-
Impuesto a la renta empleados	10.257	4.476
Impuesto al valor agregado en ventas	291.763	201.915
Retenciones del impuesto a la renta	39.560	28.370
Retenciones del impuesto al valor agregado	49.921	28.734
Saldo final al 31 de diciembre 2008 y 2007	<u>563.406</u>	<u>263.495</u>

## NOTA 18 – PROVISIONES Y ACUMULACIONES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2007</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Utilizaciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2008</u>
Obligaciones con el IESS	8.768	159.905	151.903	16.770
Fondos de reserva	11.758	44.203	35.264	20.697
Décimo tercer sueldo	3.468	59.664	56.941	6.191
Décimo cuarto sueldo	1.726	8.474	6.937	3.263
Participación trabajadores	4.840	8.587	-	13.427
Empleados por pagar	550	620.362	618.105	2.807
Total	<u>31.110</u>	<u>901.195</u>	<u>869.150</u>	<u>63.155</u>

## NOTA 19 – ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proyectos propios		
Davos	-	209.304
Paradysus	-	1.212.197
Davos 6	-	140.100
Anticipos de terceros		
Montpellier	-	943.100
Lienz	66.223	2.750.342
Montreux	156	129.619
Renazzo Plaza	-	884.341
Kyrios	85.000	264.901
Flavia	2.200	308.625
Akari	223.641	-
Los Robles	486.903	-
Otros anticipos	170.994	509.318
Otros anticipos	49.875	350.130
Anticipos gastos legales	4.827	13.747
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>1.089.819</u>	<u>7.715.724</u>



#### **NOTA 20 – NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

Mediante Resolución No. 06.Q.ICC-004 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 21 de agosto del 2006; y publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció que a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en el Ecuador deben preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Posteriormente con fecha 20 de noviembre del 2008, se emitió la resolución No. 08.G.DSC-010, que modificó los plazos mencionados en el registro oficial antes indicado, por lo que la Compañía debe preparar sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), a partir del 1 de enero del 2011 y se establece el año 2010 como periodo de transición.

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 la Compañía preparó sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

#### **NOTA 21 – CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$. 100.000 dividido en 100.000 participaciones sociales de un valor nominal de US\$. 1 cada una, de acuerdo con la escritura de aumento de capital del 19 de diciembre del 2005.

#### **NOTA 22 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **NOTA 23 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA**

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

(Ver página siguiente)

**NOTA 23 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA**  
(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad (Pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	57.246	(253.168)
(-) Participación trabajadores	(8.587)	-
(+) Gastos no deducibles	851.154	224.455
(-) Amortización de pérdidas tributarias	(212.193)	-
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>687.620</u>	<u>(28.713)</u>
Impuesto a la renta causado	171.905	-
(-) Anticipo pagado	(75.726)	
(-) Retenciones en la fuente	(240.236)	(155.799)
Saldo a favor	<u>(144.057)</u>	<u>(155.799)</u>

**NOTA 24 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (09 de junio del 2009) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.