54386

URDESIERRA URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
22 SET. 2011
OPERADOR 16
QUITO

ÍNDICE

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del patrimonio

Estado de Flujos de efectivo

Notas a los Estados financieros

ABREVIATURAS USADAS:

US$ - Dólares estadounidenses

ACEVEDO & ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
22 SET. 2011
OPERADOR 16
QUITO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

23 de abril del 2010

A los Señores Miembros del Directorio de Urdesierra Urbanismo y Desarrollo de la Sierra Cia. Ltda.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Urbanismo y Desarrollo de la Sierra Cia. Ltda., al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

   Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Gerencia, así como evaluar 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 auditoría calificada.

Bases para Calificar la Opinión

4. No nos fue posible revisar las actas de Junta de Accionistas correspondientes al año 2009, que nos permita determinar si las decisiones adoptadas por la administración fueron debidamente autorizadas.

5. Tal como se indica en la nota 4 a los estados financieros, el saldo de inventarios al 31 de diciembre del 2009, incluye US $ US $ 1.205.096 costo por la "Compra de Derechos y Obligaciones del Proyecto Inmobiliario la Tizona II, por la falta de documentación adecuada de respaldo que permita su registro. No nos es posible establecer el efecto que pueda tener sobre los estados financieros adjuntos.

   Debido a la falta de documentación adecuada de respaldo de la compañía no nos fue posible efectuar pruebas de auditoría sobre la cuenta de inventario, "Compra de Derechos y Obligaciones del Proyecto Inmobiliario la Tizona II por US $ 1.205.096 que nos permita satisfacernos de la razonabilidad de los saldos presentados al 31 de diciembre del 2009, (ver adicionalmente nota 4)

6. La pérdida del ejercicio 2009 se encuentra sobrestimados en US $ 249.444 por los siguientes factores:

	Pérdida Neta Año 2009 US $
a. La compañía no ha registrado en el resultado del ejercicio 2009, el valor correspondiente al interés generado por los préstamos recibidos de "Fundación Mariana de Jesús".	(51.812)
b. Tal como se indica en la nota 3 a los estados financieros, las cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2009 incluye cuentas consideradas de difícil recuperación por US $ 245.448 y el monto de la provisión para cuentas de dudoso cobro es insuficiente en:	(236.408)
c. Tal como se indica en la nota 8 a los estados financieros, no se ha registrado en los resultados del ejercicio la negociación de un inmueble lo que origina una pérdida por:	(53.911)
d. La compañía ha registrado en el resultado del ejercicio 2009, los honorarios por fiscalización y administración del proyecto Tizona II, que debieron ser capitalizados como parte del proyecto que aún no ha concluido.	92.687
	(249.444)

Opinión Calificada

7. En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del ajuste si lo hubiere, que pudiera resultar, al efectuar el procedimiento indicado en los párrafos 4 y 5 anteriores y excepto por el efecto de la subestimación de la pérdida del ejercicio indicado en el párrafo 5 anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Urbanismo y Desarrollo de la Sierra Cia. Ltda., al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Énfasis del Asunto

8. Tal como se indica en la nota 13 a los estados financieros, la compañía presenta un pérdida importante en sus operaciones, acumulando al 31 de diciembre del 2009 pérdidas por US$ 888.256 y flujos de efectivo negativo, situación que coloca a la compañía en causal de disolución de acuerdo a lo establecido en la Ley de Compañías. No nos es posible, a la fecha, determinar si las utilidades futuras serán suficientes para lograr los resultados esperados y operar en el futuro con bases rentables, ni la decisión que pueda tener la Superintendencia de Compañías en relación con la situación patrimonial indicada anteriormente. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando estas circunstancias.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

9. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223

GINDIER ACEVEDO A.
Socio - Director
Licencia profesional
N° 21402

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
22 SET. 2011
OPERADOR 16
QUITO

URDESIERRA,
URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2009	2008
Activo			
Activos corrientes:			
Caja y bancos		28.235	24.964
Documentos y cuentas por cobrar:			
Clientes	3	234.531	
Anticipo compra de derechos y obligaciones	4	1.105.096	905.096
Impuestos anticipados	6	16.872	3.601
Anticipo proveedores		29.770	38.177
Otros		10.765	12.201
		1.397.034	1.262.047
Menos: Provisión para cuentas Incobrables		(9.040)	(9.040)
Total documentos y cuentas por cobrar, netos		1.387.994	1.253.007
Inventarios	5	2.208.318	1.998.476
Total de activos corrientes		3.624.547	3.276.447
Clientes – largo plazo	3	94.102	165.175
Maquinaria, equipo y vehículos, neto	7	8.238	18.365
Total		3.726.887	3.459.987

Las notas adjuntas de la 1 a la 15 forman parte integral de los estados financieros.

URDESIERRA,
URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2009	2008
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Sobregiro bancario		-	9.287
Cuentas por pagar:			
Proveedores		6.639	25.635
Socio	9	3.788.312	3.332.509
Impuestos	6	1.256	9.829
Anticipo de clientes	8	630.828	373.967
Otros		20	764
Total pasivo corriente		4.427.055	3.742.704
Prestaciones y beneficios sociales	10	834	3.941
Total pasivos		4.427.889	3.755.932
Patrimonio- estado adjunto		(701.002)	(295.945)
Total		3.726.887	3.459.987

Las notas adjuntas de la 1 a la 15 forman parte integral de los estados financieros.

URDESIERRA,
URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2009	2008
Ventas netas	721.291	375.191
Costo de ventas	(722.970)	(469.488)
Pérdida bruta en ventas	(1.679)	(94.297)
Gastos de administración y ventas	(255.868)	(256.537)
Pérdida operacional	(257.547)	(350.834)
Otros ingresos (egresos):		
Intereses pagados	(189.826)	(277.257)
Interés ganado por financiamiento	32.203	65.848
Arriendo inmuebles	1.846	1.658
Utilidad en venta de activo fijo	9.634	
Ingreso por administración de bienes de terceros	-	11.418
Varios (neto)	(1.367)	(1.035)
Pérdida del ejercicio	(405.057)	(550.202)

Las notas adjuntas de la 1 a la 15 forman parte integral de los estados financieros.

URDESIERRA,
URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Suscrito US$	Reserva Legal US$	Reserva del capital US$	Resultados Acumulados US$	Total US$
Saldo al 1 de enero del 2008	95.601	1.306	90.347	67.003	254.257
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(550.202)	(550.202)
Saldo al 31 de diciembre del 2008	95.601	1.306	90.347	(483.199)	(295.945)
Pérdida del ejercicio				(405.057)	(405.057)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	95.601 (1)	1.306	90.347	(888.256)	(701.002)

(1) Representado por 95.601 participaciones ordinarias de valor nominal de US $ 1 cada una.

Las notas adjuntas de la 1 a la 15 forman parte integral de los estados financieros.

URDESIERRA,
URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2009 US$	2008 US$
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Pérdida del ejercicio	(405.057)	(550.202)
Ajustes que concilian la pérdida neta con el efectivo utilizado por actividades de operación.		
Depreciaciones de activos fijos	4.454	6.959
Utilidad en venta de activo fijo	(9.634)	-
Baja de activos fijos	-	802
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Incremento en cuentas por cobrar corto y largo plazo	(63.914)	(488.621)
Incremento en inventarios	(209.842)	(127.021)
Incremento en cuentas por pagar	225.441	203.880
Total ajustes a la pérdida neta del ejercicio	(53.495)	(404.001)
Flujo de efectivo utilizado en actividades de operación	(458.552)	(954.203)
Flujo de efectivo en actividades de inversión		
Adquisición de activos fijos	(193)	(3.786)
Producto de la venta de activo fijo	15.500	525
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	15.307	(3.261)

Las notas adjuntas de la 1 a la 15 forman parte integral de los estados financieros.

URDESIERRA,
URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

	2009	2008
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento		
(Disminución) incremento en sobregiros	(9.287)	9.287
Incremento en préstamos socio	455.803	780.979
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	446.516	790.266
Incremento (disminución) neto del efectivo	3.271	(167.198)
Efectivo al inicio del año	24.964	192.162
Efectivo al final del año	28.235	24.964

Las notas adjuntas de la 1 a la 15 forman parte integral de los estados financieros.

URDESIERRA,
URBANISMO Y DESARROLLO DE LA SIERRA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en 1997. Su objeto social es la construcción, proyección y diseño de todo tipo de inmuebles y obras civiles en general, la compra, venta, administración comercialización y arriendo de bienes inmuebles.

La compañía para el desarrollo de sus operaciones tiene ejecutados varios proyectos de vivienda.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) (Ver adicionalmente Nota 14), las cuales 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 las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

b. Inventarios

Representan el valor del terreno y la acumulación de los costos y gastos incurridos en la planificación, diseño y construcción de las edificaciones destinadas para la venta, las cuales son mantenidas en esta cuenta hasta que se perfeccione la transferencia de dominio al cliente final. (Véase nota 5)

c. Maquinaria, equipos y vehículos

Las propiedades, equipos y vehículos se muestran al costo. Los cargos por depreciación se registran en los resultados del ejercicio en base al método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro (Véase Nota 7).

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

d. Ingresos por ventas

Los ingresos son reconocidos al momento que se perfecciona la transferencia de dominio por escritura pública notarizada.

e. Provisión para cuentas dudosas

Se establece con cargo a los resultados del ejercicio a fin de cubrir eventuales pérdidas que se puedan presentar en la recuperación de estas cuentas.

f. Participación de los trabajadores en utilidades

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la compañía debe reconocer a sus trabajadores una cifra equivalente al 15% de la utilidad anual. Se efectúa la provisión para este pago con cargo a los resultados del ejercicio.

g. Impuesto a la renta

La provisión para el impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente del 25% sobre la utilidad gravable. Esta provisión se efectúa con cargo a los resultados del ejercicio.

NOTA 3 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

El saldo de cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2009, comprende:

Clientes	Corriente US $	Largo Plazo US $	Total	
Urbanización Lote 1.3	1.072	-	1.072	(1)
Casas Balcones La Granja I Etapa	8.821	20.973	29.794	(2)
Casas Balcones La Granja II Etapa	6.921	10.784	17.705	(1)y(3)
Casas Balcones La Granja III Etapa	6.671	-	6.671	(3)
Casas Balcones La Granja IV Etapa	12.722	32.658	45.380	(3)
Casas Balcones La Granja V Etapa	1.500	-	1.500	(1)
Urbanización Terrazas Cumbayá	114.633	29.687	144.320	(4)
Lotes Santa Inés	80.851	-	80.851	(4)
Departamentos La Granja	1.340	-	1.340	(1)
	234.531	94.102	328.633	

(1) Incluyen saldos de cartera que no poseen documentación que garantice su recuperación por un total de US $ 20.277

(2) Incluye US $ 14.213 de cartera refinanciada a 5 años plazo, a un interés del 15%

NOTA 3 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES (Continuación)

(3) Incluye créditos garantizados con Hipotecas abiertas a favor de la compañía, cuya gestión de cobro es efectuada directamente por parte de la compañía.
(4) Comprende cartera que no cuenta con documentación que garantice su recuperación por un total de US $ 225.171

NOTA 4 - ANTICIPO COMPRA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE UN PROYECTO INMOBILIARIO EN EJECUCIÓN.

Comprende los anticipos entregados para la compra de derechos y obligaciones sobre un proyecto inmobiliario en ejecución denominado "La Tizona II" (comprende dieciséis casas y dieciséis departamentos, que cuenta con los respaldos legales y municipales correspondientes); otorgada por los constructores Patricio Vásconez y otros a favor de Urdesierra Cia. Ltda. con fecha 28 de noviembre del 2008 mediante Escritura de Compra Venta de Derechos y Obligaciones, la cual establece que: se transfirieron a favor de Urdesierra el avance de obra de las construcciones realizadas en los lotes de terreno siete y ocho unificados del fraccionamiento "Terrazas de Cumbayá", hasta junio del 2008 así como la propiedad de estos lotes.

El precio establecido en este contrato asciende a US $ 786.472, el cual corresponde a dos valores: 1) a la inversión realizada por los constructores del proyecto inmobiliario y equivale a la suma de US $ 466.472, la cual ha sido corroborada con la realización de dos peritajes de avalúo; y 2) equivalente a US $ 320.000 que corresponden a la utilidad estimada que las partes intervinientes han acordado; valor compuesto a su vez por US $ 200.000 que corresponden al 50% de la utilidad de la Primera Etapa del conjunto y la otra de US $ 120.000 que corresponden a la utilidad esperada de la Segunda Etapa del proyecto inmobiliario, la misma que es referencial y será liquidada una vez que se concluya la construcción del Conjunto "La Tizona", el monto correspondiente a la liquidación del proyecto se lo ajustará estableciéndose de la utilidad los siguientes porcentajes de participación: 30% para los vendedores y 70% para el comprador, para garantizar los pagos correspondientes a las utilidad de los vendedores el Urdesierra Cía. Ltda., entregará pagarés a los vendedores.

Hasta la fecha de emisión de este informe se halla pendiente de perfeccionar la transacción de modo que permita la liquidación de este anticipo por US $ 1.205.096, así como el registro de los derechos y obligaciones del Proyecto Inmobiliario en los estados financieros de la compañía. (Ver adicionalmente Nota 5, numeral 3)

NOTA 5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2009 los inventarios constituyen el valor del terreno, más los costos acumulados de construcción de los bienes inmuebles que aún no han sido escrituradas.

NOTA 5 - INVENTARIOS
(Continuación)

	Detalle	Saldo US $
Terrenos		
Terreno Proyecto Tizona II (1), (2) y (3)	3 lotes de terreno	934.077
Proyectos terminados		
Departamentos "La Armenia"(4)	1 departamento	68.310
Proyectos en construcción		
Proyecto Inmobiliario "La Tizona",(3)		1.205.931
		2.208.318

(1) Comprenden tres lotes de terrenos ubicados en el Proyecto Inmobiliario Terrazas de Cumbayá, que debían ser entregados al Señor Patricio Vásconez de acuerdo al convenio privado promesa de compra venta suscrita el 25 de agosto del 2005, que serán cancelados por el prominente comprador mediante la entrega en venta, dación en pago de los inmuebles ubicados en el Conjunto Privado La Tizona II, los inmuebles son:

	Descripción	Fecha de entrega Inicial (2)
Primera etapa		
2 casas signadas	A-3 y A-4 cada uno de 263 m^2 de construcción	Febrero 2006
2 departamentos signados	A-201 con 98 m^2 de construcción, A-301 con 214 m^2 de construcción	Febrero 2006
Segunda etapa		
3 casas signadas	B-1, B-6, y B-7 con áreas de construcción por 263 m^2, 207 m^2, 207 m^2, respectivamente.	Febrero 2007
1 departamento	B-102 con un área de construcción de 92 m^2 y 8 m^2 de terraza.	Febrero 2007

(2) Con fecha 22 de febrero del 2007 se suscribió un contrato de aclaratoria y modificatoria a la promesa de compra venta suscrita el 24 de agosto del 2005, la cual establece la fecha de entrega de los inmuebles de la primera etapa es en el mes de abril del 2008 y los inmuebles de la segunda etapa en el mes de abril del 2009.

(3) Mediante Escritura Pública se suscribe la resciliación de contrato el 28 de noviembre del 2008, y de esta manera dejar sin efecto la escritura de contrato de promesa de compraventa así como la escritura de aclaratoria y modificatoria a la misma de modo que los terrenos continúan bajo propiedad de la compañía Urdesierra Urbanismo y Desarrollo de la Sierra Cia. Ltda. (Ver adicionalmente Nota 4).

NOTA 5 - INVENTARIOS
(Continuación)

(4) Bien inmueble en poder del cliente, pendiente de registrarse en los resultados el producto de la venta

NOTA 6 - IMPUESTOS ANTICIPADOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Impuestos anticipados e impuestos por pagar al 31 de diciembre, comprenden:

	2009 US$	2008 US$
IMPUESTOS ANTICIPADOS		
Anticipo Impuesto a la Renta	16.872	3.601
IMPUESTOS POR PAGAR		
Impuesto al valor agregado por pagar	-	66
Retenciones de IVA	966	7.163
Retenciones en fuente	290	2.600
	1.256	9.829

NOTA 7 - ACTIVO FIJO

A continuación se presenta el movimiento de la maquinaria, equipos y vehículos durante los años 2008 y 2009:

	Saldo al 1 de enero del 2008 US$	Adiciones US$	Bajas US$	Saldo al 31 de Diciembre del 2008 US$	Adiciones US$	Retiros US$	Saldo al 31 de Diciembre del 2009 US$	Tasa anual de Depreciación %
Equipo de Computación	7.295	3.472	-	10.767	193	-	10.960	33
Equipo de comunicación	2.042	-	-	2.042	-	-	2.042	10
Herramientas y materiales	14.508	-	(4.672)	9.836	-	-	9.836	10
Maquinaria pesada	34.673	-	-	34.673	-	(25.173)	9.500	20
Muebles equipo oficina	21.402	314	-	21.716	-	-	21.716	10
Vehículos	11.000	-	-	11.000	-	(11.000)	-	20
	90.920	3.786	(4.672)	90.034	193	(36.173)	54.054	
Menos: Depreciación Acumulada	(68.055)	(6.959)	3.345	(71.669)	(4.454)	30.307	(45.816)	
	22.865	(3.173)	(1.327)	18.365	(4.261)	(5.866)	8.238	

NOTA 8 - ANTICIPO DE CLIENTES

Los anticipos de clientes al 31 de diciembre comprenden:

	2009 US$	2008 US$
Anticipo Terrenos	-	23.577
Anticipo Departamentos (1)	14.399	114.447
Anticipo Casas (2)	616.429	215.943
Anticipo Varios	-	20.000
	630.828	373.967

(1) Comprende el anticipos recibidos por la venta de un departamento del Proyecto Inmobiliario Armenia, por parte del señor Félix Abarca, sobre esta transacción hasta la fecha de nuestra revisión no se ha efectuado la respectiva escritura de compra venta, o recibido pagos adicionales como anticipos; mientras que el inmueble ya se encuentra en uso y posesión del señor Abarca. Considerando que el costo del bien asciende a US $ 68.310, al 31 de diciembre del 2009, no se ha registrado en los resultados el producto (perdida) de la transferencia del inmueble que asciende a US $ 53.911

(2) Anticipos recibidos por la compra de 11 casas en el Proyecto Tizona II.

NOTA 9 - CUENTAS CON COMPAÑÍA RELACIONADA Y SOCIO

El siguiente es un detalle de los saldos por pagar con la compañía relacionada y socio al 31 de diciembre:

CUENTAS POR PAGAR	2009 US$	2008 US$
Compañía Relacionada		
Hormigonera Andina S.A.	-	1.056
Socio		
Fundación Mariana de Jesús (1)	3.788.312	3.331.453
Total relacionada y socio corto plazo	3.788.312	3.332.509

(1) Préstamos para financiar capital de trabajo, a continuación el detalle:

NOTA 9 - CUENTAS CON COMPAÑÍA RELACIONADA Y SOCIO (Continuación)

Socio:	Tasa de interés anual	Total US $
Fundación Mariana de Jesús		
- Crédito refinanciado el 19 de junio del 2009 pagadero en un dividendo con vencimiento en enero del 2010 (2)	0%	342.121
- Crédito refinanciado el 19 de junio del 2009 pagadero en un dividendo con vencimiento en enero del 2010	10%	3.394.379
- Intereses por pagar	-	51.812
Total		3.788.312

(2) Corresponde a la unificación de intereses de los créditos anteriores, debido a lo cual tiene tasa de interés 0%.

NOTA 10 - BENEFICIOS SOCIALES

El siguiente es el movimiento de los pasivos acumulados por beneficios sociales durante el año 2009:

	Saldo al 1° de enero del 2009	Incremento	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al 31 de diciembre 2009
Prestaciones beneficios sociales (1)	3.941	10.511	(13.618)	834

(1) Incluye provisiones de décimo tercero, décimo cuarto sueldos, aporte patronal y personal, fondos de reserva.

NOTA 11 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, 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 puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 12 - RESERVA DE CAPITAL

Representa los saldos de las cuentas patrimoniales "Reserva por Revalorización del Patrimonio" y "Reexpresión Monetaria" transferidos a esta cuenta de conformidad con lo estipulado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (N.E.C.) No. 17.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital o para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

NOTA 13 - PATRIMONIO NEGATIVO Y PÉRDIDAS OPERACIONALES

La compañía en el año 2009 presenta una pérdida operacional debido básicamente a sus bajos niveles de ventas, lo que ha ocasionado flujos de efectivo negativos, deficiencias en su capital de trabajo; adicional que las pérdidas del ejercicio dan como resultado pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital y reservas, situación ésta, que la coloca en causal de disolución de conformidad con lo estipulado en la Ley de Compañías del Ecuador.

NOTA 14 - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA "NIIF"

La Resolución No.08.G.DSC del 20 de noviembre del 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías ratifica la adopción obligatoria de las NIIF Normas Internacionales de Información Financiera, para todas las sociedades sujetas a su control, estableciendo un cronograma de aplicación; la compañía de acuerdo a este cronograma tiene que preparar los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir del 1 de enero del 2012 y se establece el año 2011 como período de transición, para tal efecto deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de la Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del año 2011; la compañía se encuentra efectuando un análisis con el fin de determinar el impacto y los ajustes contables que se requieran para preparar los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que actualmente son llevados de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

NOTA 15 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
22 SET. 2011
OPERADOR 16
QUITO