

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008

Dictamen de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Constituyentes

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Hemos auditado el balance general que se adjunta de FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES, al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, los correspondientes estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias, el ejercicio económico 2008 fue auditado por otro auditor.

Responsabilidad de la administración:

FIDUCIARIA DEL PACIFICO S. A. FIDUPACIFICO Administradora del Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: 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 debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Excepto por lo que se menciona en el párrafo Base para calificar la opinión, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida 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 entidad, 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 entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las normas ecuatorianas de contabilidad, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES, al 31 de Diciembre del 2009. El ejercicio económico 2008 fue auditado por otro auditor cuya opinión fue calificada, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, descritos en la nota 2.

Guayaquil - Ecuador Mayo 31 del 2011
RNAE No. 105

Vizhñay, Asociados

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

Guayaquil

Dirección: Ciudadela Kennedy Vieja, Calle 2da Oeste No. 122 y calle F

PBX: (593 - 4) 2396346

P.O. Box: 09 - 01 - 7016

E-mail: info@vizhñay.com

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4)	99,511.41	92,210.68
Otras cuentas por cobrar (nota 5)	1,010,360.93	973,360.41
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,109,872.34	1,065,571.09
Inventarios (nota 6)	9,131,712.57	17,837,114.72
Pagos y gastos anticipados	69,621.00	69,619.46
Cuentas por cobrar a largo plazo (nota 7)	5,302,430.70	6,836,558.32
TOTAL ACTIVO	15,613,636.61	25,808,863.59

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008

(Expresado en U.S. dólares)

<u>PASIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Documentos por pagar (nota 8)	2,148,171.44	3,493,602.77
Porción corriente deuda a largo plazo (nota 9)	20,696.40	-
Préstamos por pagar (nota 10)	1,164,771.53	350,133.87
Cuentas por pagar (nota 11)	1,164,138.05	591,489.34
Impuestos por pagar (nota 12)	5,012.07	4,965.54
	<hr/>	<hr/>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4,502,789.49	4,440,191.52
Deuda a largo plazo (nota 9)	207,458.61	-
Créditos diferidos (nota 13)	9,188,735.35	10,118,074.85
	<hr/>	<hr/>
TOTAL PASIVO	13,898,983.45	14,558,266.37
<u>PATRIMONIO</u>		
Fondo patrimonial (nota 2)	1,756,850.41	1,756,850.41
Superávit por valuación de activos (nota 6)	-	9,535,922.78
Resultados años anteriores	-42,175.97	-41,110.20
Resultado del ejercicio	-21.28	-1,065.77
	<hr/>	<hr/>
TOTAL PATRIMONIO	1,714,653.16	11,250,597.22
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	15,613,636.61	25,808,863.59

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009 y 2008

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ventas	67,161.58	389,755.04
Costo de venta	67,292.51	401,760.81
PERDIDA BRUTA	-130.93	-12,005.77
Otros ingresos	109.65	10,940.00
RESULTADO DEL EJERCICIO	-21.28	-1,065.77

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009 y 2008

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>FONDO PATRIMONIAL</u>		
Saldo inicial	1,756,850.41	1,756,850.41
Saldo final	1,756,850.41	1,756,850.41
<u>SUPERAVIT POR VALUACIÓN DE ACTIVOS</u>		
Saldo inicial	9,535,922.78	9,535,922.78
Ajuste por sobrevaloración de inventarios (nota 6)	-9,535,922.78	-
Saldo final	-	9,535,922.78
<u>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES</u>		
Saldo inicial	-41,110.20	6,376.30
Transferencia de resultado del ejercicio	-1,065.77	-47,486.50
Saldo final	-42,175.97	-41,110.20
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-1,065.77	-47,486.50
Transferencia a resultados acumulados	1,065.77	47,486.50
Resultado del ejercicio	-21.28	-1,065.77
Saldo final	-21.28	-1,065.77
TOTAL	<u>1,714,653.16</u>	<u>11,250,597.22</u>

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

RESULTADO DEL EJERCICIO -21.28

**EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** -21.28

Aumento en otras cuentas por cobrar -37,000.52

Disminución en cuentas por cobrar a largo plazo 1,534,127.62

Aumento en inventarios -830,520.63

Aumento en pagos y gastos anticipados -1.54

Aumento en préstamos por pagar 814,637.66

Aumento en cuentas por pagar 572,648.71

Aumento en impuesto por pagar 46.53

Disminución en créditos diferidos -929,339.50

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS 1,124,577.05

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Disminución en documentos por pagar -1,345,431.33

Aumento en deuda a largo plazo 228,155.01

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -1,117,276.32

AUMENTO NETO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 7,300.73

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 92,210.68

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 99,511.41

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros

1. FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

El FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES, fue constituido mediante Escritura Pública otorgada el 30 de Diciembre del 2003, ante la Notaria Décima, del Cantón Guayaquil entre la compañía Sercomgraf S. A., como fideicomitente A – beneficiario, Usedc Ltd. como fideicomitente B – promotor- beneficiario y la Fiduciaria Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S. A., en calidad de Fiduciaria.

Mediante escritura pública otorgada el 19 Abril del 2004, ante la Notaria Décima del Cantón Guayaquil, se celebra un adendún reformativo al contrato de constitución del Fideicomiso Los Angeles, mediante el cual se incrementa el área del terreno Fideicomitado.

Mediante escritura pública otorgada el 20 de Diciembre del 2006, se rectifican los linderos de los terrenos aportados al fideicomiso.

CERTIFICACION DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

En sesión del Comité Fiduciaria celebrada el 6 de Septiembre del 2005, se ratifica alcanzado el punto de equilibrio, autorizando la iniciación de la etapa de construcción.

Mediante escritura pública celebrada el 13 de Febrero del 2009, ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Fiduciaria del Pacifico S. A. Fidupacifico sustituye en la administración fiduciaria y representación legal del Fideicomiso Mercantil Los Angeles, a la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S. A., Fiduciaria del Ecuador.

Mediante Acta de Comité de Sesión Fiduciaria celebrada el 8 de Diciembre del 2009, se designa como nueva Gerencia del Proyecto a la compañía Consultora Andina Coa Cia Ltda.

Los fideicomitentes constituyen el FIDEICOMISO con el objeto de:

La constitución de un patrimonio autónomo, separado de aquel o aquellos que los fideicomitentes, beneficiarios, fiduciaria, y de los futuros adquirientes o de terceros en general, así como de todos los otros negocios manejados por la fiduciaria.

Que la fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se transfieren al fideicomiso y los que en el futuro le sean transferidos.

El desarrollo de un proyecto inmobiliario y que los recursos dinerarios que ingresen al fideicomiso ya sean propios de los fideicomitentes o de los créditos obtenidos por la fideicomitente B para este fin y de los futuros adquirientes, sean administrados temporalmente por la fiduciaria e invertidos en la construcción de dicho proyecto, bajo los términos y condiciones dispuestas en los estudios técnicos, planos de construcción, presupuesto total de costos de obra, acabados y flujos de caja requeridos para la construcción del proyecto inmobiliario, presentados y preparados por el constructor o la Constituyente B.

Transferencia de Bienes al fideicomiso:

Los constituyentes transfieren para constituir el patrimonio autónomo:

- La suma de U.S.\$ 1,000.00 y derechos de propiedad sobre las inversiones dinerarias.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

- Dos lotes de terreno con las siguientes dimensiones, el primero con un área de 31,42 hectáreas y el segundo con 31,70 hectáreas, ubicados en la parroquia Chongón, cantón Guayaquil, provincias del Guayas.
- El 31 de Octubre del 2005, la compañía M& P Consulting Advisors C. Ltda, aportó al fideicomiso U.S.\$ 417,800.47.

Bajo el Patrimonio Autónomo se podrá constituir hipotecas u otra clase de garantía para garantizar los créditos otorgados al fideicomiso requeridos por el proyecto o contratados y otorgados al fideicomitente B con el fin de ingresar los recursos recibidos al fideicomiso y destinarlos al proyecto.

El proyecto inmobiliario se desarrolla en la Urbanización Los Angeles ubicada en el Km 22 vía a la Costa y se construirá en siete (7) etapas, que constarán de casas unifamiliares, áreas verdes, canchas deportivas, casa club con piscina, iglesias, vías de circulación, juegos infantiles y guardiana.

El fideicomiso cuenta con cinco (5) beneficiarios: Sercomgraf S. A., Fersu S. A, Rafael Pezo, Denia Pezo, Los Angeles S. A., Langelsa.

Obligaciones de la Fiduciaria:

Además de las obligaciones previstas en la Ley, la fiduciaria se obliga a:

- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del fideicomiso en las Instituciones y productos financieros señalados por el Comité Fiduciario.
- Administrar los bienes de propiedad del Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable.
- Mantener los bienes del Fideicomiso, separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los otros fideicomisos que administre, llevando una contabilidad separada.
- Emitir informes mensuales al Comité Fiduciario y rendir cuentas anuales a los beneficiarios.
- Registrar las cesiones de derecho y obligaciones de los contratos de promesa de compra venta y mandato de construcción, si así lo ha autorizado el comité Fiduciario.
- Registrar las cesiones de derecho fiduciario, referente al derecho de los beneficiarios.
- Cumplir en concordancia con el objeto del Fideicomiso las órdenes establecidas en la CARTA DE INSTRUCCIONES.

Obligaciones del fideicomitente A:

- Transferir la propiedad del inmueble al fideicomiso, sin gravamen " o limitación alguna "
- Poner a disposición de la fiduciaria las escrituras de compra venta de los mencionados inmuebles, el certificado de gravamen del Registro de la Propiedad, etc.
- Registrar y actualizar en la fiduciaria la dirección, número de teléfono, fax, apartado postal de comunicaciones a la cual debe dirigirse la correspondencia.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

- Responder por el saneamiento de los bienes fideicomitidos.
- Garantizar a la fiduciaria contra toda demanda o acción que se intente contra ésta, con ocasión de los servicios que preste en la ejecución de la escritura de constitución, salvo que estas le fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia será de cargo de los fideicomitentes, los gastos judiciales y extrajudiciales.
- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o información trascendentales que rodean al objeto del fideicomiso.
- Informar a la fiduciaria la ocurrencia de aquellos eventos que comprometa su solvencia y liquidez patrimonial.
- Velar porque el proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación.

Obligaciones del fideicomitente B:

- Efectuar la transferencia de las sumas de dinero a las que se ha obligado en el contrato de constitución.
- Proveer a la fiduciaria de los recursos suficientes para el mantenimiento del bien, cuando no existan recursos en el Patrimonio Autónomo.
- Pagar la remuneración de la Fiduciaria en la forma y tiempo estipulado.
- Suministrar al fideicomiso los recursos necesarios que hagan falta para la ejecución y terminación del Proyecto, cuando el flujo de recaudos de cuotas a cargo de los futuros adquirientes sea insuficiente para cumplir con el cronograma de obra o cuando ellos incumpla sus obligaciones de pago o que en virtud de la facultad de los futuros adquirientes procedan a efectuar la resolución del Contrato de Reservación, previa aprobación de la Fiduciaria.
- Informar a la fiduciaria la ocurrencia de aquellos eventos que comprometa su solvencia y liquidez patrimonial.
- Otorgar poder especial a la fiduciaria para que este lo comprometa solidariamente con el fideicomiso en los pagarés y demás títulos suscritos por la fiduciaria como administradora del fideicomiso, en los que sean instrumentadas las obligaciones contraídas directamente con el patrimonio autónomo.
- Asegurar contra todo riesgo el bien fideicomitado con una compañía de seguro legalmente establecida en el país cuyo beneficiario sea el patrimonio autónomo.
- Asegurar que se le entregue a la fideicomitente A, a través del fideicomiso, el valor correspondiente a su derecho de restitución, cuando se opere la transferencia de un lote o unidad habitacional en los términos establecidos en la carta de instrucciones.
- Pagar al banco las obligaciones contraídas con el patrimonio autónomo, cuando no existan recursos en dichos patrimonio para el pago total de las mismas.
- Obtener la aprobación del Municipio de Guayaquil de las normas y plan maestro urbanístico, aprobación por cada fase.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

- Entregar a la fiduciaria un testimonio original del contrato de reservación de lotes, suscritos con los futuros adquirientes.
- En el evento en que el proyecto no llegare a terminarse en cualquiera de sus fases, este se obliga a pagar a los futuros adquirientes los recursos dinerarios que estos entreguen al fideicomiso por la reservación y mandato de construcción.
- Contratar previa autorización del Comité Fiduciario y a nombre del fideicomiso, al constructor, gerente de proyecto y promotor de ventas.
- Entregar los contratos que suscriba con el constructor, promotor de ventas y gerente del proyecto.
- Garantizar a la fiduciaria contra toda demanda o acción, que se intente contra ésta, en relación a los servicios que preste en ejecución del contrato, salvo que estas le fueran imputables a su culpa o dolo.
- Informar a la Fiduciaria sobre cualquier hecho que produzca cambio en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del fideicomiso.
- Velar porque el proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación.

Obligaciones del Comité Fiduciario

- Aprobar las contrataciones que el fideicomitente B, realice a nombre del fideicomiso y escoger al fiscalizador dentro de la terna que le presente la fiduciaria.
- Aprobar el presupuesto general, flujos mensuales de caja y todos los desembolsos que deba hacer el fideicomiso en relación al desarrollo del proyecto.
- Resolver sobre los productos de inversión e instituciones donde se inviertan los recursos del fideicomiso.
- Aprobar los textos de los contratos de promesa de compra venta, mandato de construcción, contratos celebrados con el constructor y demás que se vayan a contratar para el desarrollo del proyecto.
- Nombrar un delegado para la entrega – recepción de las distintas fases del proyecto.
- Tomar las decisiones técnicas, económicas, financieras, necesarias para el desarrollo y culminación del proyecto.
- Tomar las decisiones necesarias para que el proyecto obtenga todas las autorizaciones municipales y declaratorias necesarias para el desarrollo y culminación del proyecto.
- Solicitar al fideicomiso la contratación de servicios profesionales para que realice actividades específicas dentro del proyecto.
- Revisar mensualmente que el proyecto cumpla con todas las especificaciones técnicas contratadas, a través del informe emitido por el promotor, del constructor, fiscalizador.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

- Aprobar las políticas de venta y participación de los futuros adquirientes, así como la cesión de derecho que estos hagan.
- Nombrar la fiduciaria sustituta cuando esta sea necesaria.
- Fijar los precios de venta de los solares, unidades habitacionales o alcúotas correspondiente a las unidades habitacionales y el de construcción.
- Definir y certificar el punto de equilibrio técnico, legal y financiero para iniciar el proceso de construcción y el plazo para que se cumpla el punto de equilibrio.
- Determinar el inicio de nuevas fases de desarrollo del proyecto.
- Autorizar la constitución de gravámenes sobre los bienes fideicomitidos o la cesión en garantía de los derechos fiduciarios del fideicomitente B, para garantizar las obligaciones contraídas con instituciones financieras por parte del fideicomiso o del fideicomitente B.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la preparación 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. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye dinero en efectivo y depósitos en bancos disponibles, neto de sobregiros bancarios (nota 4)

c. Inventarios

Se conforma por lotes de terreno entregado al Fideicomiso y los gastos incurridos en la construcción del proyecto inmobiliario.

d. Cuentas por cobrar clientes a largo plazo

Corresponde a la totalidad de los créditos otorgados a los futuros compradores.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

e. Créditos Diferidos

Registran los contratos de promesa de compra-venta y se debita por desistimiento al contrato de reserva de compra venta y al suscribir la escritura de compra venta.

f. Fondo Patrimonial

El fondo patrimonial incluye bienes y aportes en efectivo menos las restituciones efectuadas.

g. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2009, fue de 3.71%.

Los porcentajes de variación del Producto Interno Bruto PIB y la tasa de desempleo fueron preparados por el Banco Central del Ecuador, para el ejercicio económico del 2009, la variación del PIB es del 0.98% y la tasa de desempleo es del 7.90%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>	<u>PORCENTAJE DE VARIACIÓN DEL PIB</u>	<u>TASA DE DESEMPLEO</u>
2006	2.87	3.89	9.00
2007	2.32	2.49	6.34
2008	8.83	6.52	7.50
2009	3.71	0.98	7.90

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2009, el saldo es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja (a)	U.S.\$ 80,000.00	80,000.00
Bancos	19,511.41	12,210.68
TOTAL	U.S.\$ <u>99,511.41</u>	<u>92,210.68</u>

(a) Corresponde a fondo rotativo para el proyecto de Urbanización Ciudad Satélite Los Angeles que estuvo a cargo de M& P Consulting Advisors C. Ltda.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipos y avances (a)	U.S. \$	942,860.93	905,860.41
Anticipos a constituyentes (b)		67,500.00	67,500.00
TOTAL	U.S. \$	<u>1,010,360.93</u>	<u>973,360.41</u>

- (a) Valores entregados a los contratistas para el desarrollo del proyecto inmobiliario, entre los que se incluyen, Tropex S. A., por U.S. \$ 464,657.77, Hidalgo Karzulovic Pablo Andrés por U.S. \$ 276,540.42, Protelmec S. A., por U.S. \$ 62,336.52
- (b) Valores entregados en calidad de anticipo a Sercomgraf S. A., por la restitución de los terrenos aportados al fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Terreno (a)	U.S. \$	1,650,049.94	11,185,972.72
Construcciones en cursos		3,219,711.06	2,775,903.85
Honorarios del fideicomiso		1,981,739.11	1,852,983.65
Villa modelo		3,265,397.95	2,756,745.56
Gestión de cobranzas		308,374.78	438,774.11
Materiales eléctricos		97,321.76	96,761.76
Aguas servidas		18,996.92	-
Proyecto terminado		1,409,878.92	1,270,026.92
SUBTOTAL		11,951,470.44	20,377,168.57
Transferencia a proyecto terminados		-1,409,878.92	-1,270,026.92
Transferencia a costo de venta del proyecto		-687,312.89	-620,760.36
Reembolso de construcción		-722,566.06	-649,266.57
TOTAL	U.S. \$	<u>9,131,712.57</u>	<u>17,837,114.72</u>

- (a) Se constituye hipoteca abierta para garantizar la emisión de obligaciones a cargo de Los Angeles S. A. Langelsa, cuyos fondos se trasladan al fideicomiso para financiar el proyecto urbanístico Ciudad Satélite Los Angeles.

El movimiento de la cuenta terreno por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

Saldo inicial	U.S.\$	11,185,972.72
Menos:		
Ajuste por superávit en inventarios (b)		<u>9,535,922.78</u>
Saldo final	U.S.\$	<u>1,650,049.94</u>

- (b) Ajuste por medición del inventario de acuerdo a la NEC 11, párrafo 5 que establece: Los inventarios deben ser cuantificados al más bajo de su costo y su valor neto de realización. El valor del ajuste por U.S.\$ 9,535,922.78 representó disminución del inventario y de la cuenta patrimonial superávit por valuación de activos por el importe antes indicado, el mismo que se encuentra respaldado por el informe de un Perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

7. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

El resumen de las cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas por cobrar clientes	U.S. \$ 5,277,530.70	6,836,558.32
Los Angeles S. A. Langelsa	24,900.00	-
	<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S. \$ <u>5,302,430.70</u>	<u>6,836,558.32</u>

Las cuentas por cobrar clientes por U.S.\$ 5,277,530.70 representan los créditos concedidos a los clientes por la venta del inmueble según contrato de promesa de compra venta firmado por las partes. También incluye U.S.\$ 24,900.00 que representan recursos recibidos por la compañía Los Angeles S. A., directamente de los clientes.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

8. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>NO. PAGARE</u>	<u>FECHA</u>		<u>TASA DE INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
		<u>ADQUISICIÓN</u>	<u>VENCIMIENTO</u>		
Los Angeles S. A. Langelsa					
	7	25/05/2006	07/01/2009	8%	141,092.81
	8	25/05/2006	13/05/2009	8%	100,000.00
	9	21/11/2006	12/11/2009	8%	130,000.00
	10	16/10/2008	03/09/2009	8%	500,000.00
	11	20/10/2008	03/09/2009	8%	194,000.00
	12	12/11/2008	01/10/2009	8%	220,000.00
	S/N	11/06/2007	14/07/2008	12%	68,000.00
					<u>1,353,092.81</u>
Menos:					
Abonos al capital, año 2009					
					<u>1,036,450.08</u>
					316,642.73
Banco Promerica S. A.					
		19/11/2009	17/02/2010	9,33%	1,757,000.00
Más: intereses					
Los Angeles S. A. Langelsa					
					38,912.54
Banco Promerica S. A.					
					35,616.17
TOTAL DOCUMENTOS POR PAGAR					
					<u><u>2,148,171.44</u></u>

LOS ANGELES S. A. LANGELSA

Los préstamos están garantizados con pagarés, que a la fecha de este informe están vencidos y no han sido renovados, generan interés.

BANCO PROMERICA S. A

Garantía hipotecaria sobre lotes de terreno de la Urbanización Ciudad Satélite Los Angeles, ubicada en la parroquia Chongón, cantón Guayaquil a la altura del Km 22 vía a la Costa, Provincia del Guayas.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

9. DEUDA A LARGO PLAZO

El resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2009, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>NO. OPERACIÓN</u>	<u>FECHA</u>		<u>TASA DE INTERÉS</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
		<u>ADQUISICIÓN</u>	<u>VENCIMIENTO</u>		
Banco Pacífico S. A.	P40030559	29/12/2009	03/12/2014	9,76%	228,031.35
Intereses					123.66
TOTAL					228,155.01
Menos:					
PORCIÓN CORRIENTE DEUDA A LARGO PLAZO					<u>20,696.40</u>
TOTAL DEUDA A LARGO PLAZO					<u>207,458.61</u>

Préstamo garantizado con pagaré con vencimientos sucesivos mensuales.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

10. PRESTAMOS POR PAGAR

Un resumen de las compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

BENEFICIARIO	PAGARE #	FECHA		TASA INTERES	VALOR U.S.\$
		ADQUISICIÓN	VENCIMIENTO		
Materiales de Vivienda Mavisa S. A.	Saldo 2008				15,606.17
	2	19-Mar-09	17-Jul-09	12%	15,000.00
	3	14-May-09	11-Sep-09	12%	70,000.00
	5	01-Jun-09	29-Sep-09	12%	2,684.49
	7	02-Jul-09	30-Oct-09	12%	35,000.00
	14	11-Sep-09	10-Mar-10	12%	10,000.00
	19	08-Oct-09	05-Feb-10	12%	301,980.00
	20	23-Nov-09	23-Mar-10	12%	1,155.00
	22	25-Nov-09	25-Mar-10	12%	3,000.00
	23	30-Dic-09	29-Abr-10	12%	15,000.00
	24	30-Dic-09	29-Abr-10	12%	4,000.00
	32	10-Dic-09	08-Abr-10	12%	10,000.00
	33	10-Oct-09	06-Feb-10	12%	300,000.00
					<u>783,425.66</u>
Cretosa S. A.	Saldo 2008				20,000.00
	9	21-Jul-09	18-Nov-09	12%	10,000.00
	11	20-Ago-09	18-Dic-09	12%	14,120.40
	18	24-Sep-09	23-Nov-09	12%	13,100.00
					<u>57,220.40</u>
Inmobiliaria Manhattan S. A. Inmoman	12	28-Ago-09	26-Dic-09	12%	3,656.00
Inversiones Birmu S.A.	15	04-Sep-09	02-Ene-10	12%	2,500.00
	16	08-Sep-09	06-Ene-10	12%	1,000.00
					<u>3,500.00</u>
Henry Hewes	Saldo 2008				50,000.00
M& P Consulting Advisors C. Ltda.	Saldo 2008				254,158.85
					<u>1,151,960.91</u>
Intereses					<u>12,810.62</u>
TOTAL					<u>1,164,771.53</u>

Los préstamos adquiridos en el año 2009, se encuentran respaldados con pagaré.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros, continuación

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores	U.S.\$	628,021.98	525,885.63
Otras cuentas por pagar		536,116.07	65,603.71
TOTAL	U.S.\$	<u>1,164,138.05</u>	<u>591,489.34</u>

12. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2009, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2008</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	175.29	175.29	-
Retención en la fuente IVA		2,008.98	27,099.10	28,002.26	2,912.14
Retención en la fuente		2,956.56	16,293.05	15,436.42	2,099.93
TOTAL	U.S.\$	<u>4,965.54</u>	<u>43,567.44</u>	<u>43,613.97</u>	<u>5,012.07</u>

13. CREDITOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre de 2009, el saldo es el siguiente:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Promesas de compra venta	U.S.\$	<u>9,188,735.35</u>	<u>10,118,074.85</u>

Registran los contratos de promesa de compra-venta y se debita por desistimiento al contrato de reserva de compra venta y al suscribir la escritura de compra venta.

FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES

Notas a los estados financieros

14. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2009 y la fecha del informe de los auditores independientes, 31 de Mayo del 2011, con FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

15. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

De conformidad con la Resolución de la Superintendencia de Compañías, 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498 del 31 de Diciembre del 2008, la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF en **FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES**, es el siguiente:

<u>Período de Transición</u>	<u>Período de aplicación NIIF</u>
2009	1 de Enero del 2010

16. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridas legalmente, cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajan son de propiedad exclusiva de la entidad.

17. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.