

## ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.007

### INDICE

- DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
- BALANCE DE SITUACION FINANCIERA
- ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
- ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de la Compañía "ARTHERMS S.A."

Los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2.007, general y de resultados, evolución del patrimonio neto, flujo del efectivo por el año terminado en esa fecha de la compañía "ARTHERMS S.A." han sido sometidos a un proceso de Auditoría. Los estados financieros en referencia y sus respectivos anexos son de responsabilidad única y exclusiva del Representante Legal, Judicial y Extrajudicial. La mía es la de expresar una opinión de dichos estados financieros y sus anexos fundamentada en nuestra Auditoría.

La Auditoría practicada comprende el período primero de enero y el 31 de diciembre del 2.007. Este informe se reporta a la Asamblea General de accionistas de la Empresa y los estados financieros a la Superintendencia de Compañías y al Servicio Interno de Rentas como entes controladores de las sociedades jurídicas.

La Auditoría se efectuó de acuerdo con normas y criterios de Auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas y criterios requieren que una Auditoría integral sea diseñada, realizada, practicada y proyectada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes, significativos y relevantes.

Igualmente esta Auditoría incluye el examen en base a pruebas y muestras selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Obviamente incluye también en ésta, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Representación Legal de ésta empresa privada así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

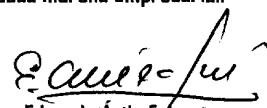
Se considera que la Auditoría realizada genera una base razonable para emitir mi opinión. Esta es "QUE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y ANEXOS SI REFLEJAN RAZONABLEMENTE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA "ARTHERMS S.A." al 31 DE DICIEMBRE DEL 2.007, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esta fecha y aplicando los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador con las opiniones que se expresan en el presente informe.

En este ejercicio económico, el entorno general y su estructura financiera y operativa, se mantiene similar que en los ejercicios anteriores, su movimiento financiero ha sido restringido, no se ha concretado ninguna venta, los gastos han sido activados y los anticipos de los promitentes compradores se mantienen en cuentas de pasivo a corto plazo, las mismas que se liquidaran así como los gastos cuando se emitan las respectivas escrituras de compra - venta. A esta fecha la Compañía se encuentra bajo la figura de la Intervención y en proceso de culminar una vez que se han superado los causales que determinaron tal situación societaria.

El objeto social de la compañía es la actividad inmobiliaria básicamente en el cual se derivan proyectos que tienen relación con grupos numerosos de personas, razón en este caso particular se hace necesario comentar y puntualizar el tema de los anticipos de los futuros o promitentes compradores ya que este tipo de transacciones tienen connotaciones sociales y debe ser manejados con real cuidado ya que por el transcurso del tiempo, la falta de pagos, parte del grupo de compradores tiene cobertura de contratos de compra - venta, ningún caso de emisión de escrituras públicas y las recomendaciones del evaluador de los terrenos, determina

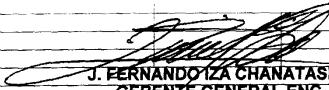
que los costos de los inventarios ( lotes ) necesariamente tienen que ser actualizados así como los precios referenciales para la venta. El detalle individual de los pagos anticipados se encuentra actualizado.

Oportunamente se entregó un informe confidencial al señor Representante Legal de la Compañía en el cual se detallan algunos comentarios de índole administrativo, financiero, societario, de control interno y otros que considero son importante para una adecuada marcha empresarial.

  
Eduardo Ávila Falco  
Auditor Externo  
RNAE No. 286

**"ARTHERMS S.A"**

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.006 Y 2.007

ACTIVO	2006	2007	PASIVO	2006	2007
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Caja - Bancos	0,00	45,00	A pagar proveedores		15353,59
Inventario lotes a la venta	381744,99	381744,99	Doc. A pagar relacionadas acciones	267019,68	255007,53
Mejoras y adecuaciones	405399,46	405399,46	Impots. A pagar	140,00	205,01
A cobrar corrientes no relac.	15000,00	0,00	Anticipos clientes Pampa 1-2	538259,00	524997,73
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE:</b>	<b>802144,45</b>	<b>787189,45</b>	Anticipos escrituras	0,00	1110,00
			Otras obligaciones	0,00	14697,83
<b>ACTIVO FIJO</b>					
Equipo de computación	696,64	696,64	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>805418,68</b>	<b>811371,69</b>
(-) Depreciación acumulada	-232,21	-696,64			
<b>TOTAL ACTIVO FIJO:</b>	<b>464,43</b>	<b>0,00</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>805418,68</b>	<b>811371,69</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>		<b>PATRIMONIO</b>			
Gastos de constitución	6402,18	6402,18	Capital asignado	2000,00	2000,00
Gastos diferidos	378077,61	399450,05	Reservas por valuación	379669,99	379669,99
<b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO</b>	<b>384479,79</b>	<b>405852,23</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>381669,99</b>	<b>381669,99</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1187088,67</b>	<b>1193041,68</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PAT.</b>	<b>1187088,67</b>	<b>1193041,68</b>
 <b>J. FERNANDO IZA CHANATASIG</b> GERENTE GENERAL ENC "ARTHERS S.A" C.I. No. 1706661780		 <b>RAUL SANCHEZ ALVARADO</b> CONTADOR GENERAL C.I. No. 1801053842001 REG. No. 02960			

<b>" ARTHERMS S.A"</b>		
<b>ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO 2.006-2007</b>		
<b>INGRESOS</b>	<b>2006</b>	<b>2.007</b>
Ventas netas locales	0,00	0,00
Otros ingresos	0,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>EGRESOS</b>		
Costos operativos	0	0
Gastos corrientes	0	0
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

Las notas del 1 - 15 son parte integrante de los estados financieros.

<i>J. FERNANDO IZA CHANATASIG</i>	<i>RAUL SANCHEZ ALVARADO</i>
GERENTE GENERAL ENC	CONTADOR GENERAL
"ARTHERS S.A"	C.I. No. 1801053842001
C.I. No. 1706661780	REG. No. 02960

"ARTHERMS S.A"

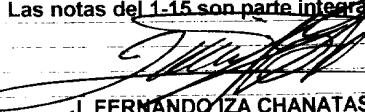
## ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.009

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.009						
CONCEPTO	CAPITAL ASIGNADO.	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	UTILIDADES ANTERIORES	UTILIDADES EJERCICIO	TOTAL
<b>Saldo al 31.12.06</b>	<b>2000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>379669,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>381669,99</b>
Aprop. reservas legales						
Cargos adicionales inversiones						
Cargo a resultados ejercicio						
Apropiaciones, distribuc, otros						
<b>Saldo al 31.12.07</b>	<b>2000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>379669,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>381669,99</b>

Las notas del 1-14 son parte integrante de los estados financieros.

J. FERNANDO IZA CHANATASIG  
GERENTE GENERAL ENC  
"ARTHERS S.A"  
C.I. No. 1706661780

RAUL SANCHEZ ALVARADO  
CONTADOR GENERAL  
C.I. No. 1801053842001  
REG. No. 02960

<b>"ARTHERMS S.A".</b> <b>ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO</b>			
	<b>2.006</b>	<b>2.007</b>	<b>aum/dism.</b>
<b>1.- FLUJO DE EFECTIVO EN OPERACIONES:</b>			
Resultados del ejercicio	0,00	0,00	0,00
Reservas y otros	379669,99	379669,99	0,00
Depreciaciones ac.	0,00	0,00	0,00
Reservas legales	0,00	0,00	0,00
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>			
Inventarios ( lotes )	787144,45	787144,45	0,00
Otros activos diferidos	6402,18	6402,18	0,00
Gastos diferidos	378077,61	399450,05	-21372,44
A pagar no relacionados	0	15353,59	15353,59
Doc. A pagar relacionadas	267019,68	255007,53	-12012,15
Retenciones	140,00	72,18	-67,82
Otros		132,83	132,83
Clientes anticipos Pampa 1-2	538259,00	524997,66	-13261,24
Otros anticipos	0	1110	1110,00
Varios	0	14697,83	14697,83
<b>EFEC. NETO UTILIZADO ACTIVIDADES OPERACIONES.</b>			
			-15419,40
<b>3.- FLUJO DE EFEC. ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
Capital asignado	2000,00	2000,00	0,00
Adición de activos fijos dep.			0,00
Otras adiciones en el ejercicio		0	0
<b>EFEC. NETO PROVENIENTE DE FINANCIAMIENTO</b>			
Resultado del movimiento neto de fondos			-15419,40
Efectivo al inicio del ejercicio	0,00	0,00	0,00
Ajustes varios			15464,40
Efectivo al final del ejercicio 2.008/9			45,00
Las notas del 1-15 son parte integrante de los estados financieros.			
J. FERNANDO IZA CHANATASIG GERENTE GENERAL ENC "ARTHERS S.A" C.I. No. 1706661780	 <b>RAUL SANCHEZ ALVARADO</b> <b>CONTADOR GENERAL</b> C.I. No. 1801053842001 REG. No. 02960		

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2.007

"ARTHERMS S.A."

### 1.- ANTECEDENTES SOCIETARIOS E IDENTIFICACION DE LA SOCIEDAD.-

1.1.- La Compañía se constituye ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito el 14 de agosto del 2.000 y se inscribe con el No. 019152 del Registro Mercantil con fecha octubre 22 del 2.000 fecha con la que inicia la vida jurídica la Compañía.

1.2.- El domicilio principal es la ciudad de Quito y su capital social es de \$ 2.000,00. La Administración de la Compañía está conformada por la Junta General de accionistas, Gerente, Presidente Ejecutivo y en el órgano de fiscalización, el Comisario.

1.3.- El objeto social es la actividad inmobiliaria y de la construcción, comercialización de materiales de la construcción, importación, exportación de los mismos y podrá diseñar, construir, administrar, arrendar, comprar o vender todo tipo de bienes raíces.

1.4.- El Representante legal de la Compañía es el señor Victor Hugo Iza Chicaiza, cuyo nombramiento está inscrito bajo el No. 6534, tomo 139 de 13 de junio del 2.008 ante el Registrador Mercantil de Quito.

1.5.- Mediante resolución No. 07.Q.ICI.077 de diciembre 14 del 2.007 se procede a la Intervención de la Compañía por parte de la Superintendencia de Compañías.

1.6.- El señor Interventor ha comunicado a la Institución de Control los avances de la Intervención así como el cumplimiento de los causales que motivaron tal decisión societaria.

### 2.- APPLICACION DE NORMAS LEGALES Y DISPOSICIONES.-

La Compañía al ejecutar sus actividades comerciales se somete a las disposiciones legales vigentes y contempladas en la Ley de Compañías, el régimen tributario, resoluciones Institucionales, conexas, afines y complementarias.

### 3.- PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES.-

3.1.- Los estados financieros son preparados y estructurados de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Auditoria y han sido planificados y realizados para obtener un grado razonable de seguridad de que aquellos están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Se han cumplido con las normas ecuatorianas de contabilidad, de las normas legales y tributarias vigentes en el Ecuador.

#### 3.2.- Impuestos anticipados.-

No se ha originado créditos tributarios básicamente por cuanto no existe ventas ni tampoco hay anticipos de impuesto a la renta ya que la Empresa no ha generado ni declarado utilidades.

### 3.3.- Inventarios.-

La compañía por sus actividades que desarrolla, los inventarios corresponde a lotes de terreno sub divididos para ventas futuras de acuerdo a ordenanzas dictadas por los organismos competentes. En marzo 22 del 2.004 se procede a realizar un reavalúo por parte de un profesional autorizado y sugiere un valor de \$ 379.669,99 y también un ajuste en las dimensiones generales por efecto de afectación de trazado de la vía, por estar dentro de la línea de alta tensión y por otra propiedad privada en un aproximado de 15.000 metros cuadrado para determinar la superficie real útil. En este activo se han realizado mejoras y adecuaciones como parte accesoria de los inventarios ( lotes ). Estos reajustes sugeridos determinarán la necesidad de re calcular los costos del metro cuadrado para las futuras ventas, tema que debe ser manejado razonablemente y que sea conveniente para las partes.

### 3.4.- Activos fijos.

Básicamente representa en la Empresa el rubro activo fijo depreciable, un equipo de computación que cortado al 31 de diciembre del 2.007 se encuentra totalmente depreciado. Los cargos de depreciación son aplicados de conformidad con los porcentajes establecidos en la Ley tributaria.

### 3.5.- Situación laboral.

La Empresa no registra costos administrativos ni de mano de obra por concepto de sueldos y salarios así como tampoco hay registros de afiliación al IESS. No se conoce que existan demandas laborales.

### 3.6.- Situación patrimonial.

La sociedad al 31 de diciembre del 2.007 registra un patrimonio de \$ 381.669,99 y que incluye el capital social por \$ 2.000,00 y el superávit originado por la revaluación de los inventarios en un monto de \$ 379.669,99. No existen registro ni antecedentes de pérdidas o ganancias acumuladas.

### 4.- EFECTIVO.- ( \$ 45,00 )

Al 31 de diciembre del 2.007, se mantiene un saldo antiguo de \$ 45,00. Los ingresos y salidas de dinero han sido en efectivo.

### 5.- ACTIVO CORRIENTE.- ( \$ 787.144,45 )

Esta cuenta corresponde a:

- Inventarios para la venta ( lotes )	381.744,99
- Mejoras y adecuaciones	405.399,46

No se identifican cuentas por cobrar. Sobre los inventarios se comenta anteriormente.

6.- ACTIVOS FIJOS Y DEPRECIACIONES.- ( \$ 696,64 )

Se registra al costo histórico al 31 de diciembre del 2.007 y su único activo fijo se encuentra a esta fecha totalmente depreciado.

7.- CARGOS DIFERIDOS.- ( \$ 405.852,23 )

Corresponde a:

- Gastos de constitución	(1)	6.402,18
- Gastos diferidos	(2)	399.450,05

- (1) No están sujetos a amortización por cuanto los primeros no se declaran ingresos ni costos.  
(2) Los gastos diferidos son en realidad los pagos realizados durante el ejercicio y que fueron activados por el tiempo necesario hasta que la empresa genere ingresos para luego ser estos cargados al ejercicio correspondiente previo a la determinación de los resultados operacionales.

8.- CUENTAS POR PAGAR.- ( \$ 811.371,69 )

Corresponde a:

- Proveedores corrientes no relacionados	15.353,59
- Obligaciones con accionistas	255.007,53
- Retenciones tributarias	205,01
- Clientes a pagar Pampa 1	431.900,83
- Clientes a pagar Pampa 2	93.096,90
- Anticipos, escrituras	1.110,00
- Otros	14.697,83

Durante el ejercicio 2.007 no se ha movilizado la cuenta de clientes. Por la situación societaria un tanto atípica, parecería que se detuvieron las entregas comprometidas por las ventas de los terrenos. Así lo manifiesta el Gerente General en su informe a la Junta General de accionistas en que ratifica esta apreciación. La otra cuenta importante es la obligación con el accionista mayoritario que ha realizado préstamos personales para la operación general de la Compañía, absorber otras cuentas por cobrar y otros con fines específicos.

9.- OBLIGACIONES A PAGAR LARGO PLAZO.-

Por la situación financiera de la Compañía, es recomendable reubicar la cuenta por pagar a accionistas en deudas a largo plazo para mejorar la situación financiera y el capital de trabajo. Sin embargo, esta reclasificación para formalizar se requiere la autorización expresa del dueño de estos créditos.

10.- PATRIMONIO.- ( \$ 468.083,69 )

-	Capital social	2.000,00
-	Otras reservas	379.669,99
-	Utilidades años anteriores	0,00
-	Utilidad del ejercicio	0,00

Las cuentas patrimoniales solamente pueden ser administradas y/o transferidas a discreción expresa de la Asamblea General de accionistas, eventuales absorciones de pérdidas etc.

#### 11.- INGRESOS OPERACIONALES.- ( \$ 0,00 )

Los ingresos se determinarán el momento de la formalización de las ventas de sus inventarios ( lotes de terreno ) mediante escritura pública. Mientras esto no ocurra, las entregas de los promitentes compradores se mantienen como cuentas a pagar.

#### 12.- COSTOS Y GASTOS.- ( \$ 0,00 )

Igual concepto que lo comentado en el párrafo anterior. Los costos incurridos así como los gastos corrientes han sido activados. La liquidación de aquellos será con la venta de los lotes. Hasta la fecha de corte o durante el ejercicio 2.007 no se ha generado créditos tributarios por compra o pagos diversos.

#### 13.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.-

En términos generales la compañía ha cumplido con las obligaciones tributarias según se observa en los registros contables, declaraciones mensuales y en el balance acumulado cortado al 31 de diciembre del 2.007.

#### 14- EVENTOS SUBSECUENTES.-

Desde el 31 de diciembre del 2.007 hasta la fecha de terminación de la Auditoría externa, esto es el 21 de julio del 2.010, no se aprecia ningún hecho significativo que eventualmente podría distorsionar la situación financiera de la compañía. Durante este lapso de tiempo, la Compañía ha permanecido societariamente en "intervención", inactiva, no hay ventas, ni costos ni gastos. Los otros inconvenientes de carácter operativo están en vías de solución y al margen de este informe de Auditoría Externa.

*E. Alvarado*