89878

Quito, 29 de septiembre de 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De mis consideraciones.

Yo, Jaime Fernando Iza Chanatasig, con cedula de identidad número 170666178-0, en mi calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal de Arthermis S.A., hago a entrega del informe de Auditoria Externa del año 2005.

Para que sea debidamente sellado por su Institución.

Seguro de ser favorablemente atendido y por vuestra acostumbrada y diligente atención, le saluda.

Cordialmente

Jaime F. Iza Ch.
GERENTE GENERAL
ARTHERMS S.A.

C.C.Dpto. Financiero

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
29 SET. 2010
OPERADOR 1
QUITO

Af
Avila & Falconí As.
Asesoría Empresarial

89878

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
29 SET. 2010
OPERADOR 1
QUITO

"ARTHERMS S.A.".

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.005

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

Teléfono: 2923-056 Celular: 097 264-214 E-mail: avilafalco@yahoo.com
Av. Occidental, Lote 6 subida al Pinar Alto

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Se ha procedido a auditar los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2.005, general y de resultados, evolución del patrimonio neto y del flujo del efectivo por el año terminado en esa fecha de la compañía "ARTHERMS S.A.". 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 fundamentados en nuestra Auditoria.

La Auditoría practicada comprende el período primero de enero y el 31 de diciembre del 2.005. 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 Auditoria se efectuó de acuerdo con normas y criterios de Auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas y criterios requieren que una Auditoria 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 Auditoria 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 SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA "ARTHERMS S.A." al 31 DE DICIEMBRE DEL 2.005, 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, se presentaron tres estados financieros debidamente formalizados en las Instituciones de Control en los cuales se reflejan cambios no muy significativos como consecuencia de la reestructuración contable realizada. Básicamente se refiere a la actualización de los valores que corresponde a la cartera a cobrar a los clientes o compradores de terrenos y los valores por mejoras realizadas.

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 ventas mediante escrituras públicas, 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. La Compañía registra obligaciones que representan valores que se respaldan con los activos (inventarios) y de valor comercial mayor al contabilizado, de manera que existe solvencia o capacidad de pago en caso de presentarse alguna eventualidad.

Teléfono: 2923-056 Celular: 097 264-214 E-mail: avilafalco@yahoo.com
Av. Occidental, Lote 6 subida al Pinar Alto

La Auditoría se realizó en el período que la Compañía se encontraba bajo "intervención" dispuesta por la Superintendencia de Compañías y en la etapa de superar esta situación societaria y los criterios vertidos son desde la perspectiva del año presente 2.010. El objeto social de la compañía es la actividad inmobiliaria básicamente en el cual se derivan proyectos que tienen relación con grupos importantes 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, una 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 Avila Falconí
Auditor Externo
RNAE No. 286

Teléfono: 2923-056 Celular: 097 264-214 E-mail: avilafalco@yahoo.com
Av. Occidental, Lote 6 subida al Pinar Alto

"ARTHERMS S.A"

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.004 Y 2.005

ACTIVO	2004	2005	PASIVO	2004	2005
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja - Bancos	600.00	727.48	A pagar proveedores	8148.95	
Inventario lotes a la venta	381744.99	381744.99	Imptos. A pagar	21137.97	5715.20
Mejoras y adecuaciones	287133.68	393449.85			
A cobrar corrientes no relac.	30251.48	30251.48	TOTAL PASIVO CORRIENTE	29286.92	5715.20
Otros activos corrientes	7415.94	11851.62			
			Anticipos clientes Pampa 1-2	488234.01	522778.20
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	707146.09	818025.42	Anticipos escrituras		
			Otras obligaciones		
ACTIVO FIJO			prestamos accionistas	117461.62	238228.29
Equipo de computación	696.64	696.64			
(-) Depreciación acumulada		-232.21	TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	605695.63	761006.49
TOTAL ACTIVO FIJO:	696.64	464.43			
			PATRIMONIO		
ACTIVO DIFERIDO			Capital asignado	2000.00	2000.00
			Reservas por valuación	379669.99	379669.99
Gastos de constitución	6402.18	6402.18			
Gastos diferidos	302407.53	323499.65	TOTAL PATRIMONIO	381669.99	381669.99
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	308809.71	329901.83			
TOTAL ACTIVO	1016652.44	1148391.68	TOTAL PASIVO Y PAT.	1016652.44	1148391.68

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

" ARTHERMS S.A"		
ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO 2.004-2005		
INGRESOS	2004	2,005
Ventas netas locales	0.00	0.00
Otros ingresos	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS	0.00	0.00
EGRESOS		
Costos operativos	0	0
Gastos corrientes	0	0
Utilidad del ejercicio	0	0.00

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

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

"ARTHERMS S.A"

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.005

CONCEPTO	CAPITAL ASIGNADO.	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	UTILIDADES ANTERIORES	UTILIDADES EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31.12.04	2000.00	0.00	379669.99	0.00	0.00	381669.99
Aprop. reservas legales						
Cargos adicionales inversiones						
Cargo a resultados ejercicio						
Apropiaciones, distribuc, otros						
Saldo al 31.12.07	2000.00	0.00	379669.99	0.00	0.00	381669.99

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

"ARTHERMS S.A".

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

	2,004	2,005	aum/dism.
1.- FLUJO DE EFECTIVO EN OPERACIONES:			
Resultados del ejercicio	0.00		0.00
Reservas y otros	0.00		0.00
Depreciaciones ac.	0.00		0.00
Reservas legales	0.00		0.00
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:			0.00
Inventarios (lotes)	381744,99	381744,99	0.00
Mejoras y adecuaciones	283133,68	393449.85	110316.17
Otros activos corrientes	7415.94	11851.62	4435.68
Gastos diferidos	308809,71	329901.83	21092.12
A cobrar relacionados	30251.48	30251.48	0.00
Doc. A pagar relaciondas	117461.62	238228.29	-120766.67
Retenciones	21133.97	5715.20	15418.77
Clientes anticipos Pampa 1-2	488234.01	522378.20	-34144.19
Varios	7433.65	7433.65	0.00
EFEC. NETO UTILIZADO ACTIVIDADES OPERACIONES.			-3648.12
3.- FLUJO DE EFEC. ACTIVIDADES DE INVERSION			
Capital asignado	2000.00	2000.00	0
Adiciòn de activos fijos dep.	0.00		0.00
Otras adiciones en el ejercicio	0.00	0	0
EFEC. NETO PROVENIENTE DE FINANCIAMIENTO			
Resultado del movimiento neto de fondos	0.00	0.00	3648.12
Efectivo al inicio del ejercicio	0.00	0.00	600.00
Ajustes varios	0.00	0.00	-3520.64
Efectivo al final del ejercicio 2.004/5	600.00	727.48	727.48

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2.005

"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,oo. 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 encargado de la Compañía es el señor Jaime Fernando Iza Chicaiza, cuyo nombramiento en calidad de Presidente Ejecutivo está inscrito bajo el No. 6534, tomo 139 de 15 de junio del 2.010 ante el Registrador Mercantil de Quito.

2.- APLICACION 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. A esta fecha aún no se presentan para aprobación al Municipio del DM los proyectos correspondientes y que se concretaría cuando se supere la figura de la "intervención jurídica".

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 2.005 se encuentra depreciado en un 35% aproximadamente. Los cargos de depreciación son aplicados de conformidad con los porcentajes máximos 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. No se conoce que existan demandan laborales.

3.6.- Situación patrimonial.

La sociedad al 31 de diciembre del 2.005 registra un patrimonio de $ 381.669,99 y que incluye el capital social por $ 2.000,oo 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.- ($ 727,48)

Al 31 de diciembre del 2.005, se mantiene un saldo disponible en caja de $ 727,48 . Los ingresos y salidas de dinero han sido en efectivo y otros muy limitados a través de bancos.

5.- ACTIVO CORRIENTE.- ($ 817.297,94)

Esta cuenta corresponde a:

- Cuentas a cobrar no relacionados	30.251,48
- Adecuaciones	393.449,85
- Terrenos	381.744,99
- Otros	11.851,62

6.- ACTIVOS FIJOS Y DEPRECIACIONES.- ($ 464,43)

Corresponde a:

- Equipo de computación	696,64
- Depreciación acumulada	- 232,21
-	

Se registra al costo histórico al 31 de diciembre del 2.005 y su único activo fijo se encuentra a esta fecha depreciado en un 30% aproximadamente.

7.- CARGOS DIFERIDOS.- ($ 329.901,83)

Corresponde a:

- Gastos de constitución	(1)	6.402,18
- Gastos diferidos	(2)	323.499,65

(1) No están sometidos 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.- ($ 5.715,20)

Corresponde a:

- Retenciones tributarias servicios	5.715,20

9.- OBLIGACIONES A PAGAR LARGO PLAZO.- ($ 761.006,49)

Se descompone en:

- Obligaciones con accionistas	238.228,29
- Clientes a pagar Pampa 1-	421.125,97
- Clientes Pampa 2	86.056,64
- Anticipos obras	1.110,00
- Otros	14.485,59

Durante el ejercicio 2.005 prácticamente no hay movimientos importantes en la cuenta de clientes. El Gerente General en su informe a la Junta General de accionistas 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. El propietario de estos créditos mediante comunicación escrita dispone este uso y destino de sus recursos. En ambos casos es procedente ubicar como cuentas a largo plazo ya que la terminación de este proyecto durará mas de un año calendario.

10.- PATRIMONIO.- ($ 381.669,99)

-	**Capital social**	2.000,oo
-	**Otras reservas**	379.669,99

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,oo)

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,oo)

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 2.009 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 2.005..

14- EVENTOS SUBSECUENTES.-

Desde el 31 de diciembre del 2.005 hasta la fecha de terminación de la Auditoría externa, esto es el 13 de septiembre del 2.010, no se aprecia ningún hecho significativo que eventualmente podría distorsionar la situación financiera de la compañía. La presentación de tres estados financieros obedece a la reestructuración contable y financiera realizada durante el proceso de intervención y que según conozco extra oficialmente estos estados financieros han sido avalados por el Interventor nombrado por la Institución de Control. Durante este lapso de tiempo, la Compañía ha permanecido societariamente en "intervención", inactiva, no se generaron ventas por escritura pública. Los costos y los gastos fueron activados.