

VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense



A member of GMM, an international
association of independent accounting
and consulting firms.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Socios de

VALDIVIESO & SOLINES CIA. LTDA.

25 de Octubre del 2010

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Valdivieso & Solines Cia. Ltda. ., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos no contengan exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

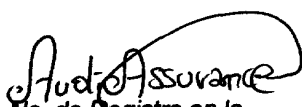
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas importantes.

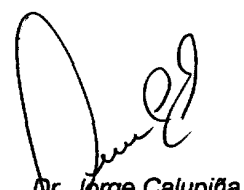
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo en los estados financieros. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de 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.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Valdivieso & Solines Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 555


Dr. Jorge Calupíña
No. de Licencia
Profesional: 28525



VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2009
 (Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>USD</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>USD</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo		<u>8.132</u>	Obligaciones bancarias y financieras	5	933.978
Documentos y cuentas por cobrar			Documentos y cuentas por pagar		
Clientes	3	651.229	Proveedores		137.576
Compañías relacionadas	8	248.088	Compañías relacionadas	8	2.821.776
Anticipos a proveedores		522.627	Otras Cuentas por Pagar	9	<u>1.237.636</u>
Impuestos Anticipados		9.515			4.196.988
Otras		464.489			
		<u>1.895.948</u>			
			Anticipos de clientes	2 d/ y 7	3.263.627
Provisión para cuentas dudosas		<u>(1.593)</u>	Pasivos acumulados		
		<u>1.894.355</u>	Impuestos por pagar		<u>5.077</u>
					<u>5.077</u>
Total del activo corriente		<u>1.902.487</u>	Total del pasivo corriente		<u>8.399.670</u>
PROYECTOS EN CURSO	4	<u>9.581.856</u>	OBLIGACIONES CON TERCEROS	6	2.667.000
			PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>417.673</u>
		<u>11.484.343</u>			<u>11.484.343</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.



VALDIVIESO & SOLINES CÍA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>USD</u>
INGRESOS		
Servicios prestados	2 b)	75.639
Costo del servicio		<u>(35.240)</u>
Utilidad en venta de proyectos		40.399
GASTOS		
De administración		(10.964)
De venta		(11.498)
Financieros, neto		<u>(22.478)</u>
Utilidad operacional		(4.541)
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		<u>6.831</u>
(Pérdida) Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		<u>2.290</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades	2 e)	-
Impuesto a la renta	2 f)	<u>573</u>
Utilidad neta del año		<u><u>1.717</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.



VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital	Reserva legal	Aportes para futuras capi- talizaciones	Reserva por valuación	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2008		189.912	3.399	340.294	-	87.954	621.561
Registro valuación proyectos inmobiliarios		-	-	-	163.443	-	163.443
Pérdida del Ejercicio		-	-	-	-	(396.048)	(396.048)
Saldos al 31 de diciembre del 2008		189.912	3.399	340.294	163.443	(308.094)	388.956
Aumento de capital		88.000	-	-	-	(87.373)	627
Aportes Futuras Capitalizaciones		-	-	26.373	-	-	26.373
Utilidad del Ejercicio		-	-	-	-	1.717	1.717
Saldos al 31 de diciembre del 2009		277.912	3.399	366.667	163.443	(393.750)	417.673

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.



VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

	USD\$
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Utilidad neta del año	1.717
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:	
	1.717
Cambios en activos y pasivos:	
Documentos y cuentas por cobrar	677.937
Proyectos en Curso	(1.699.424)
Documentos y cuentas por pagar	(43.704)
Anticipos de clientes	771.789
Pasivos acumulados	(12.609)
	(304.294)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Retiros de activos fijos, neto	16.497
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	16.497
Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:	
Aportes de Socios	27.000
Disminución de obligaciones bancarias	(2.398.693)
Incremento de obligaciones con terceros	2.667.000
	295.307
Efecivo neto proveniente de actividades de financiamiento	7.510
Incremento neto de efectivo	622
Efectivo al principio del año	8.132
Efectivo al fin del año	8.132

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.



VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida mediante escritura pública del 26 de septiembre del 2001, fue inscrita en el Registro Mercantil y aprobada por la Superintendencia de Compañías el 19 de diciembre del 2001 mediante Resolución No. 01.Q.IJ.5936.

Su objeto social es dedicarse al desarrollo, construcción, administración y mantenimiento bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios. La compañía además podrá contratar el personal técnico y administrativo necesario, adquirir en el país o importar del exterior los materiales necesarios para la ejecución de su objeto, comprar, vender e hipotecar bienes inmuebles, sean éstos predios rústicos o urbanos, casas o edificaciones de cualquier tipo, entre otros.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

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

a) Preparación de los estados financieros -

Las políticas contables de la Empresa son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Empresa en la preparación de sus estados financieros:

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

b) Ingresos -

Los ingresos se reconocen cuando se prestan el servicio y se emite la factura respectiva

c) Inversiones Largo Plazo -

Representan los costos de los terrenos y de las obras de construcción acumulados en los proyectos inmobiliarios en proceso de construcción que fueron transferidos a los Fideicomisos Tirrena y Daniela.

d) Anticipos de clientes -

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

e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

Debido a que la Compañía no tiene empleados, no corresponde constituir provisiones por este concepto.

f) Impuesto a la renta -

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión del impuesto a la renta a la tasa del 25% en el año 2009.

Los años 2006 al 2009 aún están sujetos a una posible fiscalización.

g) Adopción de las Normas de Información Financiera

Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Valdivieso & Solines Cía. Ltda. ... utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, siendo el 1 de enero del 2010, su fecha de transición.

NOTA 3 - CLIENTES

	<u>USD</u>
<i>Fideicomiso Daniela (1)</i>	136.093
<i>Fideicomiso Tirrena (1)</i>	191.152
<i>Proyecto Casales Buenaventura (2)</i>	<u>323.984</u>
	<u>651.229</u>

- (1) *Corresponde a facturas por cobrar por los costos indirectos y servicios de Gerenciamiento de los Proyectos Daniela y Tirrena.*
- (2) *Esta cuenta se encuentra compuesta por el saldo pendiente de cobro a clientes de la tercera y cuarta etapa del proyecto habitacional Casales Buenaventura a los cuales se les otorgo crédito directo.*

NOTA 4 – INVERSIONES LARGO PLAZO

Composición:

	<u>USD</u>
<i>Fideicomiso Tirrena Apartamentos (1)</i>	1.975.690
<i>Fideicomiso Casales Daniela (2)</i>	2.948.113
<i>Fideicomiso de Activos Daniela (3)</i>	<u>1.525.507</u>
	6.449.310
 <i>Costos Indirectos a ser transferidos (4)</i>	 <u>3.132.546</u>
	<u>9.581.856</u>

- (1) *Mediante escritura pública otorgada el 13 de enero del 2009 , se constituyo el Fideicomiso Mercantil denominado "FIDEICOMISO TIRRENA APARTAMENTOS" , cuyo objeto y finalidad es coadyuvar al desarrollo y terminación del Proyecto Inmobiliario. A este Fideicomiso se transfirió el costo del terreno y los costos acumulados de construcción del Proyecto Tirrena, el mismo*

NOTA 4 – INVERSIONES LARGO PLAZO
(Continuación)

que está ubicado en el Sector de la Iglesia de la Paz en la ciudad de Quito, Av. 6 de Diciembre y calle Agustín Franco contempla la construcción de un edificio con 108 apartamentos y 3 locales comerciales.

- (2) El 13 de enero del 2009 mediante escritura pública , se constituyo el Fideicomiso Mercantil denominado "FIDEICOMISO CASALES DANIELA " , cuyo objeto y finalidad es coadyuvar al desarrollo y terminación del Proyecto Inmobiliario. A este Fideicomiso se transfirió lotes de terreno 1 al 6. , este proyecto se encuentra ubicado en el Sector de Las Carretas en la ciudad de Quito, Pasaje 40 y Eloy Alfaro y contempla la construcción de 542 apartamentos.
- (3) Con fecha 7 de Octubre del 2009 se constituyo el Fideicomiso de Activos Daniela al que se transfirió los lotes de terreno 7, 8 y 9 ,con el objeto de constituir un patrimonio autónomo que mantenga la titularidad de los bienes Fideicomitados.
- (4) Corresponden a los costos indirectos pendientes de traspasar a los Fideicomisos Tirrena y Daniela a través de facturas de reembolso de gastos.

NOTA 5 – OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición :

Al 31 de diciembre , comprende:

	<u>USD</u>	<u>Tasas de</u> <u>interés</u> %
Banco General Rumihahui (1)	899.000	11.64 -12.92
Sobregiros bancarios	<u>34.978</u>	
Total	<u><u>933.978</u></u>	

- (1) Los costos financieros incurridos son registrados en el costo de construcción del proyecto habitacional Casales Daniela.

NOTA 6 - OBLIGACIONES CON TERCEROS

Al 31 de diciembre , comprende:

	<u>USD</u>
<i>Fideicomiso Tirrena Apartamentos</i>	627.000
<i>Fideicomiso Casales Daniela</i>	<u>2.040.000</u>
(1)	<u><u>2.667.000</u></u>

(1) *En el momento que se constituyeron los Fideicomisos Tirrena y Daniela se transfirieron los créditos que la compañía mantenía con el Banco del Pichincha.*

NOTA 7 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>USD</u>
<i>Proyecto Tirrena</i>	1.299.825
<i>Proyecto Casales Daniela</i>	1.759.057
<i>Desestimios</i>	<u>204.745</u>
	<u><u>3.263.627</u></u>

(1) *Corresponde a los valores recibidos de clientes del Proyecto Tirrena y Daniela que se encuentran a la fecha en etapa de construcción.*

NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Composición de los saldos con Compañías relacionadas al 31 de diciembre :

	<u>USD</u>
Documentos y cuentas por cobrar (1)	
Construir Futuro S.A.	41.640
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda.	<u>206.448</u>
	<u>248.088</u>
Documentos y cuentas por pagar	
Construir Futuro S.A. (2)	2.306.530
Inmocasaes Cía. Ltda. (3)	451.875
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda. (2)	<u>63.371</u>
	<u>2.821.776</u>

- (1) Corresponde a valores entregados en calidad de anticipo para el proceso de construcción y comercialización de los proyectos inmobiliarios.
- (2) Está conformado por las facturas del servicio de construcción que al 31 de diciembre del 2009 se encontraban pendientes de pago.
- (3) Corresponden a los anticipos de clientes de los Proyectos Tirrena y Daniela que se ha recibido la compañía Inmobiliaria Inmocasaes Cía. Ltda. y que ha entregado a la empresa Valdivieso & Solines.

NOTA 9 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>USD</u>
Aportes para Proyectos Patricio Solines	111.235
Aportes para Proyectos Alfredo Valdivieso	63.240
Sr. Madrid Luis	(1) <u>1.063.161</u>
	<u>1.237.636</u>

- (1) Corresponde a la deuda contraída con el Sr. Luis Madrid, por la adquisición de un terreno, en el cual se va a construir el proyecto Casales Daniela.

NOTA 10 - CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 comprende 277,912 participaciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

NOTA 11 - RESERVA LEGAL

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

NOTA 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de Octubre del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.