

VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2004

VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2004

INDICE

Informe 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

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Socios de

VALDIVIESO & SOLINES CIA. LTDA.

21 de mayo del 2005

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Compañía Valdivieso & Solines Cía Ltda., al 31 de diciembre del 2004 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de Valdivieso & Solines Cía Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre del 2003 fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedades sobre los mismos en su dictamen.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía Valdivieso & Solines Cía Ltda, al 31 de diciembre del 2004 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. En razón de que la Compañía el año anterior no generó resultados, los estados financieros adjuntos no se presentan comparativos tal como lo establece las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.


Audit Assurance
No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 555


Dr. Jorge Calupiña
No. de Licencia
Profesional: 28525

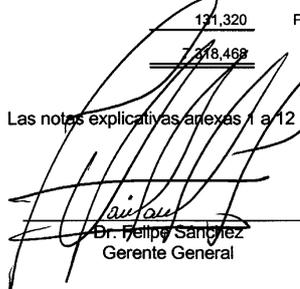
VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.

**BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	US\$	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	US\$
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	<u>30,316</u>	Obligaciones bancarias y financieras	6	970,964
Documentos y cuentas por cobrar			Documentos y cuentas por pagar		
Clientes		71,106	Proveedores		78,397
Compañías relacionadas	9	442,819	Compañías relacionadas	9	584,788
Anticipos a proveedores		29,411	Otras		<u>193,898</u>
Funcionarios y Empleados		131,931			857,083
Otras		<u>5,919</u>			
		681,186	Anticipos de clientes	7	4,994,704
Provisión para cuentas dudosas		<u>(711)</u>	Pasivos acumulados		
		680,475	Intereses por pagar		19,002
			Impuestos por pagar		<u>14,910</u>
Bienes realizables	4	<u>6,454,236</u>			33,912
Total del activo corriente		7,165,027	Total del pasivo corriente		6,856,663
ACTIVOS FIJOS	5	22,121	OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO	8	335,734
OTROS ACTIVOS		<u>131,320</u>	PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>126,071</u>
		<u>7,318,468</u>			<u>7,318,468</u>

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


Dr. Felipe Sánchez
Gerente General


Lic. Miguel Arellano
Contador General

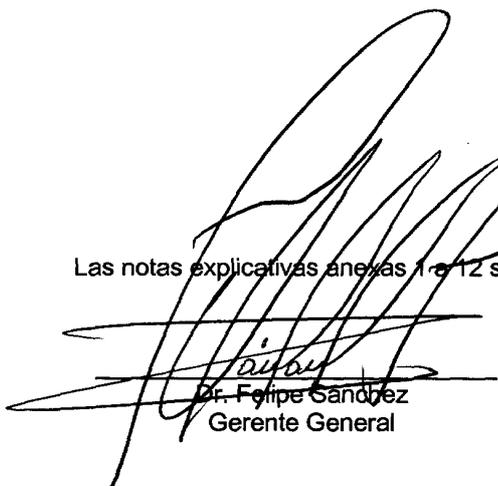


VALDIVIESO & SOLINES CÍA. LTDA.

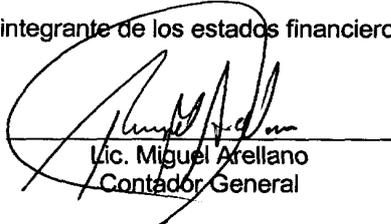
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>US\$</u>
INGRESOS		
Ventas de Proyectos	2 c)	6,183,230
Costo de proyectos vendidos	2 d)	<u>(5,870,681)</u>
Utilidad en venta de proyectos		312,549
GASTOS		
De administración		(173,295)
De venta		(129,447)
Financieros, neto		<u>(800)</u>
Utilidad operacional		9,007
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>2,281</u>
Impuesto a la renta	2 i)	<u>2,822</u>
Utilidad neta del año		<u><u>8,466</u></u>

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



Felipe Sánchez
Gerente General



Miguel Arellano
Lic. Miguel Arellano
Contador General



VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital	Reserva legal	Reserva por valuación	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al comienzo del año informado previamente		1,000	-	-	455	1,455
<u>Ajustes</u>						
Avalúo de terreno	4	-	-	116,314	-	116,314
Otros					(164)	(164)
Saldos al comienzo del año reestructurado	10	1,000	-	116,314	291	117,605
Apropiación para reserva legal	11		15		(15)	-
Utilidad neta del año		-	-	-	8,466	8,466
Saldos al 31 de diciembre del 2004		2,000	15	116,314	9,033	126,071

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

Dr. Felipe Sánchez
Gerente General

Lic. Miguel Arellano
Contador General

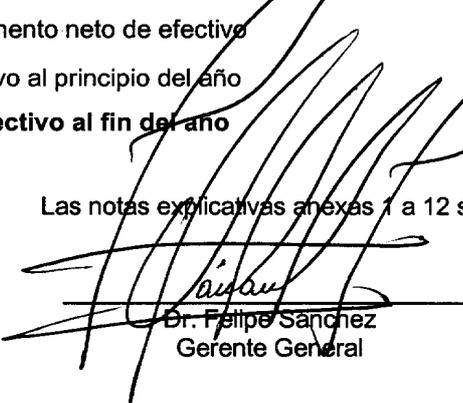


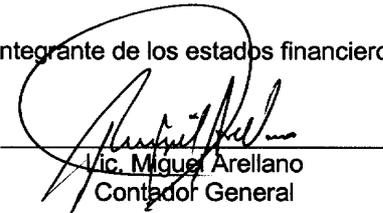
VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	US\$
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Utilidad neta del año	8,466
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:	
Depreciación	5,984
Amortizaciones	5,339
Provisión de Intereses	19,002
Provisión para cuentas incobrables	711
	<u>39,502</u>
Cambios en activos y pasivos:	
Documentos y cuentas por cobrar	(375,842)
Bienes realizables	(323,628)
Documentos y cuentas por pagar	(161,365)
Anticipos de clientes	(388,401)
Pasivos acumulados	2,837
Otros activos	1,436,834
	<u>229,937</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Adiciones de activos fijos, neto	<u>(10,184)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(10,184)</u>
Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:	
Incremento de obligaciones bancarias a corto plazo	970,964
Disminución de obligaciones bancarias a largo plazo	<u>(1,173,846)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(202,882)</u>
Incremento neto de efectivo	16,871
Efectivo al principio del año	<u>13,445</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>30,316</u></u>

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


 Dr. Felipe Sanchez
 Gerente General


 Lic. Miguel Arellano
 Contador General



VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2004

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, promoción, comercialización, compraventa, permuta, arrendamiento, 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.

En razón de que la Compañía el año anterior no generó resultados, los estados financieros adjuntos no se presentan comparativos tal como lo establece las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

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

b) Método del Contrato Terminado

La compañía sobre la base de lo que establece la Nec 15 , ha utilizado el método de Contrato terminado para registrar en su contabilidad los resultados de los contratos de construcción, con lo cual los ingresos del contrato y los costos asociados han sido reconocidos como ingresos y gastos, respectivamente, a la terminación de cada contrato.

c) Ingresos -

Los ingresos por ventas de proyectos inmobiliarios se reconocen cuando el proyecto se liquida (una vez terminada la construcción de las viviendas) y se emiten las facturas a los clientes respectivos.

d) Costos de proyectos vendidos -

Corresponde al valor del terreno y a los costos de construcción de los proyectos inmobiliarios vendidos.

e) Bienes realizables -

Representan los costos de los terrenos y de las obras de construcción acumulados en los proyectos inmobiliarios en proceso.

El terreno adquirido para el proyecto Atlántida fue sometido aun avalúo técnico practicado en el año 2002, por un perito independiente contratado para dicho efecto. Los resultados de dicho avalúo originaron un incremento de US\$116,314, en el valor de los mismos, registrado con crédito a la cuenta Reserva por valuación, ver literal j).

Posteriormente este terreno fue entregado a un fideicomiso mercantil el cual fue constituido el 13 de agosto del 2003, con la finalidad de administrar la ejecución de dicho proyecto.

f) Activos fijos -

Se muestra al costo, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

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

g) 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.

h) Participación de los trabajadores en las utilidades -

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

i) Impuesto a la renta -

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. La Compañía calculó la provisión para impuesto del año 2004 a la tasa del 25%.

j) Reserva por valuación-

Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado del terreno adquirido para el proyecto Atlántida. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2004	
	Interés anual	
	%	
Pólizas de Acumulación	3.5	10,627
Efectivo en caja y bancos		<u>19,689</u>
		<u><u>30,316</u></u>

NOTA 4 - BIENES REALIZABLES

Composición:

Proyecto Casales Buenaventura (1)	5,107,622
Proyecto Atlántida (2)	<u>1,346,614</u>
	<u><u>6,454,236</u></u>

- (1) Incluye el costo del terreno y los costos de construcciones acumulados de este proyecto para los trabajos de 771 viviendas destinadas para la venta. Este proyecto se encuentra ubicado en el sector de Calderón, Quito.

Con fecha 25 de octubre del 2004 el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, concede el permiso de Habitabilidad y procede a la devolución del Fondo de Garantía de la primera etapa del Proyecto Habitacional Casales Buenaventura, correspondiente a 198 casas, con lo cual la compañía procede a liquidar la primera etapa de construcción y a reconocer los ingresos, costos y gastos que están asociados al proyecto.

- (2) Incluye el costo del terreno más el incremento por avalúo y los costos iniciales de investigación, desarrollo y financiamiento para la construcción del Proyecto Atlántida, el mismo que está ubicado en el Sector de la Floresta en la ciudad de Quito y contempla la construcción de un edificio con 63 departamentos.

El terreno fue transferido al Fideicomiso Mercantil Zaldumbide, constituido por la Empresa el 13 de agosto del 2003, que es administrado por Fondos Pichincha, y que tiene por objeto principal, administrar los recursos en dinerario, los derechos y los flujos a efecto de facilitar el avance, desarrollo y ejecución del Proyecto de Construcción Atlántida.

NOTA 5 - ACTIVOS FIJOS

Composición :

		<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Maquinaria y equipo	1,276	10
Muebles y equipos de oficina	21,876	10
Equipos de cómputo	<u>13,535</u>	33
	36,687	
Menos: depreciación acumulada	<u>(14,566)</u>	
	<u><u>22,121</u></u>	

Movimiento:

Saldo al 1 de enero del 2004	19,199
Adiciones netas	10,184
Depreciación del año	<u>(7,261)</u>
	<u><u>22,121</u></u>

NOTA 6 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2004, comprende:

		<u>Tasas de interés</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>
Banco del Pichincha C.A.	146,122 (1)	13.25%	Hasta el 14 de agosto del 2005
Banco General Rumiñahui	190,000 (2)	12%	Hasta el 30 de marzo del 2005
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 8)	607,756		
Sobregiros bancarios	<u>27,086</u>	18%	
Total	<u><u>970,964</u></u>		

- (1) Corresponde al saldo de un préstamo de US\$ 400,000 cuya fecha de concesión fue el 24 de septiembre del 2003 , los recursos obtenidos fueron utilizados como parte de pago del terreno del Proyecto Atlántida.

NOTA 6 - OBLIGACIONES BANCARIAS
(Continuación)

- (2) Corresponde a dos préstamos con vencimientos hasta el mes de marzo del 2005 y que devenga una tasa anual de interés del 12%, el dinero recibido ha sido invertido en el Proyecto Casales Buenaventura.

Los costos financieros incurridos son registrados en el costo de construcción de cada proyecto habitacional.

NOTA 7 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	US\$
Proyecto Casales Buenaventura (1)	<u>4,994,704</u>
	<u><u>4,994,704</u></u>

Corresponde a los valores recibidos de clientes de las etapas 2,3 y 4 que se encuentran a la fecha en etapa de construcción.

NOTA 8 - OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004, comprende:

		<u>Tasa de interés</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>
Banco del Pichincha C.A.	150,000 (1)	14.00%	Hasta el 5 de diciembre del 2006
Banco General Rumifahui	<u>793,490 (2)</u>	14.37% - 14.66%	Hasta el 10 de agosto del 2006
	943,490		
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 6)	<u>(607,756)</u>		
Total	<u><u>335,734</u></u>		

- (1) La fecha de concesión de este crédito fue el 15 de diciembre del 2004, los recursos obtenidos fueron utilizados en el Proyecto Casales Buenaventura.
- (2) El saldo corresponde a dos préstamos, el primero de US\$ 1,249,085 que fue utilizado para entregar como anticipo en la compra del terreno del Proyecto Casales Buenaventura y el segundo de US\$ 250,000, que la compañía lo destino a la compra del segundo lote de terreno para el proyecto Atlántida.

NOTA 8 - OBLIGACIONES A LARGO PLAZO
(Continuación)

Los costos financieros incurridos son registrados en el costo de construcción de cada proyecto habitacional.

NOTA 9 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2004, expresadas en dólares estadounidenses, con sus compañías relacionadas:

Composición:

	<u>US\$</u>
<u>COSTO DE VENTAS</u>	
Contrato de Construcción	
Construir Futuro Cía. Ltda.	3,494,290
<u>GASTOS</u>	
Comisiones por venta Inmuebles	
Inmocasaes Cía. Ltda.	110,270
<u>OTRAS TRANSACCIONES</u>	
Fondo de Construcción	
Construir Futuro Cía. Ltda.	150,776
Servicios Administrativos	
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda	27
Préstamos	
Inmocasaes Cía. Ltda.	269,265
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda	(1,315)

Las transacciones fueron realizadas con base en términos y condiciones equiparables a otras operaciones similares si se efectuaran con terceros.

NOTA 9 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS
(Continuación)

Composición de los saldos con Compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2004:

	<u>US\$</u>
Documentos y cuentas por cobrar	
Construir Futuro S.A.	438,220
Inmocasales Cía. Ltda.	4,572
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda.	<u>27</u>
	<u>442,819</u>
Documentos y cuentas por pagar	
Construir Futuro S.A.	444,822
Inmocasales Cía. Ltda.	138,651
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda.	<u>1,315</u>
	<u>584,788</u>

NOTA 10- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2004 comprende 1,000 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 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros (21 de mayo del 2005) 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.