

92.133



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

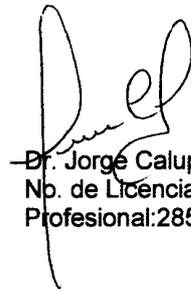
A los miembros del Directorio y
Socios de

VALDIVIESO & SOLINES CIA. LTDA.

10 de Abril del 2007

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Compañía Valdivieso & Solines Cía Ltda., al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 2006 y 2005 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 555


Dr. Jorge Calupiña
No. de Licencia
Profesional: 28525



VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.

BALANCES GENERALES

31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2006	2005	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2006	2005
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	9,950	185,763	Obligaciones bancarias y financieras	7	3,258,635	1,767,689
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Clientes	4	3,483,561	159,329	Proveedores		14,164	31,062
Compañías relacionadas	10	118,586	341,884	Compañías relacionadas	10	1,132,355	1,000,398
Anticipos a proveedores		5,502	211,044	Otras Cuentas por Pagar	11	1,408,146	154,475
Funcionarios y Empleados		499,359	381,003			2,554,665	1,185,935
Impuestos Anticipados		6,769	-				
Otras		667	-				
		4,114,444	1,093,260	Anticipos de clientes	2 g) y 8	2,748,280	3,002,847
Provisión para cuentas dudosas		(1,593)	(1,593)	Pasivos acumulados			
		4,112,851	1,091,667	Intereses por pagar		147,539	28,467
				Impuestos por pagar		27,836	18,000
Bienes realizables	2 e) y 5	7,219,947	5,536,511			175,375	46,467
Total del activo corriente		11,342,749	6,813,941	Total del pasivo corriente		8,736,955	6,002,938
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	10	-	653,500				
ACTIVOS FIJOS	2 f) y 6	18,908	17,643	OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO	9	2,003,768	948,585
		-	-	PATRIMONIO (según estado adjunto)		620,933	533,561

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.



VALDIVIESO & SOLINES CÍA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESOS			
Ventas de Proyectos	2 c)	6,417,252	7,497,859
Costo de proyectos vendidos	2 b) y d)	<u>(6,167,478)</u>	<u>(7,142,057)</u>
Utilidad en venta de proyectos		249,774	355,802
GASTOS			
De administración		(103,542)	(170,793)
De venta		(37,317)	(128,356)
Financieros, neto		<u>(169,805)</u>	<u>(6,630)</u>
Utilidad operacional		(60,890)	50,023
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES			
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>165,736</u>	<u>31,205</u>
Impuesto a la renta	2 i)	<u>(17,474)</u>	<u>13,538</u>
Utilidad neta del año		<u><u>87,372</u></u>	<u><u>67,690</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.



VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
 (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 2005		1,000	15		116,314	8,742	126,071
Apropiación para reserva legal			423			(423)	-
Aumento de capital		8,600	(423)			(8,043)	134
Aportes futuras capitalizaciones				339,666			339,666
Utilidad neta del año						67,690	67,690
Saldos al 31 de diciembre del 2005	13	9,600	15	339,666	116,314	67,966	533,561
Apropiación para reserva legal	14		3,384			(3,384)	-
Aportes futuras capitalizaciones	13			180,312	(116,312)	(64,000)	-
Utilidad neta del año						87,372	87,372
Saldos al 31 de diciembre del 2006		9,600	3,399	519,978	2	87,954	620,933

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.



VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	87,372	67,690
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	4,744	6,562
Amortizaciones	-	5,339
Provisión de Intereses	119,072	9,465
Provisión para cuentas incobrables	-	882
	<u>211,189</u>	<u>89,938</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar	(3,021,184)	(412,074)
Bienes realizables	(1,683,436)	917,725
Documentos y cuentas por pagar	1,368,730	328,852
Anticipos de clientes	(254,567)	(1,991,857)
Pasivos acumulados	9,836	3,090
Otros activos	-	125,981
	<u>(3,369,434)</u>	<u>(938,345)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activos fijos, neto	<u>(6,009)</u>	<u>(2,084)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(6,009)</u>	<u>(2,084)</u>
Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:		
Aportes de Socios		339,800
Incremento Cuentas por Cobrar Largo plazo	653,500	(653,500)
Incremento de obligaciones bancarias a corto plazo	1,490,946	796,725
Incremento de obligaciones bancarias a largo plazo	1,055,183	612,851
Efecivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>3,199,629</u>	<u>1,095,876</u>
Incremento neto de efectivo	<u>(175,813)</u>	<u>155,447</u>
Efectivo al principio del año	<u>185,763</u>	<u>30,316</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>9,950</u></u>	<u><u>185,763</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.



VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

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.

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) 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 a un 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 -

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. Habiendo optado por la alternativa de reinversión, la Compañía calculó la provisión para dicho impuesto a la tasa del 15% para el ejercicio 2006. Esta decisión se basa en el supuesto de que las utilidades del 2006 serán íntegramente reinvertidas de acuerdo con las disposiciones legales; de no materializarse dicha reinversión hasta el 31 de diciembre del 2007, la Compañía deberá pagar la diferencia de impuesto junto con los recargos correspondientes. Para el año 2005 la Compañía calculó la provisión para dicho impuesto a la tasa del 15%.

Los años 2001 al 2006 aún están sujetos a una posible fiscalización.

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas.

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:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Efectivo en caja y bancos	<u>9,950</u>	<u>185,763</u>
	<u>9,950</u>	<u>185,763</u>

NOTA 4 - CLIENTES

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Cientes	<u>3,483,561</u>	<u>159,329</u>
(1)	<u>3,483,561</u>	<u>159,329</u>

(1) Esta cuenta se encuentra compuesta por el saldo pendiente de cobro a clientes del proyecto Casales Buenaventura.

NOTA 5 - BIENES REALIZABLES

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Proyecto Casales Buenaventura (1)	605,485	3,310,298
Proyecto Atlántida (2)	1,223,202	1,416,570
Proyecto Tirrena (3)	860,536	809,643
Proyecto Casales Daniela (4)	<u>4,530,724</u>	<u>-</u>
	<u>7,219,947</u>	<u>5,536,511</u>

(1) Incluye el costo del terreno y los costos de construcciones acumulados de las etapa IV de este proyecto para los trabajos de 194 viviendas destinadas para la venta. Este proyecto se encuentra ubicado en el sector de Calderón, Quito.

NOTA 5 - BIENES REALIZABLES

(Continuación)

- (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 dinero, los derechos y los flujos a efecto de facilitar el avance, desarrollo y ejecución del Proyecto de Construcción Atlántida.

- (3) Incluye el costo del terreno y los costos de desarrollo y financiamiento para la construcción del Proyecto Tirrena, el mismo 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 y contempla la construcción de un edificio con 108 apartamentos y 3 locales comerciales.
- (4) Incluye el costo del terreno y los costos iniciales de investigación, desarrollo y financiamiento para la construcción del Proyecto Casales Daniela, el mismo que está ubicado en el Sector de Las Carretas en la ciudad de Quito, Pasaje 40 y Eloy Alfaro y contempla la construcción de 542 apartamentos.

NOTA 6 - ACTIVOS FIJOS

Composición :

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	Tasa anual de depreciación %
Maquinaria y equipo	1,276	1,276	10
Muebles y equipos de oficina	30,103	25,392	10
Equipos de cómputo	<u>13,106</u>	<u>11,808</u>	33
	44,485	38,476	
Menos: depreciación acumulada	<u>(25,577)</u>	<u>(20,833)</u>	
	<u>18,908</u>	<u>17,643</u>	
Movimiento:			
Saldo al 1 de enero	17,643	22,121	
Adiciones netas	6,009	2,084	
Depreciación del año	<u>(4,744)</u>	<u>(6,562)</u>	
	<u>18,908</u>	<u>17,643</u>	

NOTA 7 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2006</u>	<u>Tasas de interés %</u>	<u>2005</u>	<u>Tasas de interés %</u>
Banco del Pichincha C.A.	77,859 (1)	13.43	79,948 (2)	13.25
Banco General Rumifahui	867,646 (3)	11.50 -13.43	861,690	12
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 8)	1,428,091		368,725	
Sobregiros bancarios	<u>885,040</u>		<u>457,326</u>	
Total	<u><u>3,258,635</u></u>		<u><u>1,767,689</u></u>	

- (1) Corresponde al saldo de un préstamo de US\$ 300,000, la fecha de concesión de este crédito fue el 23 de marzo del 2006 y vence el 18 de marzo del 2007, los recursos obtenidos fueron utilizados en el Proyecto Casales Buenaventura.
- (2) Corresponde al saldo de un préstamo de US\$ 150,000, la fecha de concesión de este crédito fue el 15 de diciembre del 2004 y venció el 5 de diciembre del 2006, los recursos obtenidos fueron utilizados en el Proyecto Casales Buenaventura.
- (3) Corresponde a seis préstamos cuya fecha de concesión fue en el año 2006 y vencen en el 2007, los recursos obtenidos son utilizados para el pago del Proyecto Casales Buenaventura

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

NOTA 8 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Proyecto Casales Buenaventura (1)	2,483,455	2,612,206
Proyecto Atlantida	49,193	265,601
Proyecto Tirrena	<u>215,632</u>	<u>125,040</u>
	<u><u>2,748,280</u></u>	<u><u>3,002,847</u></u>

- (1) Corresponde a los valores recibidos de clientes de la cuarta etapa que se encuentran a la fecha en etapa de construcción.

NOTA 9 - OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre , comprende:

	<u>2006</u>	<u>Tasa de interés</u> %	<u>2005</u>	<u>Tasa de interés</u> %
Banco del Pichincha C.A.	3,136,492 (1)	12 - 12,09	1,317,310	11.31 - 12
Banco General Rumifahui	<u>295,366 (2)</u>	11.50	<u>-</u>	
	3,431,859		1,317,310	
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 6)	<u>(1,428,091)</u>		<u>(368,725)</u>	
Total	<u><u>2,003,768</u></u>		<u><u>948,585</u></u>	

(1) Corresponde a dos préstamos con vencimientos hasta el mes de septiembre del 2009 y que devengan tasas de interés entre el 12% y el 12.09%, el dinero recibido ha sido invertido en la compra de los terrenos para los proyectos Casales Daniela y Tirrena.

(2) Corresponde a un préstamo con vencimiento en agosto del 2008 y que devenga tasas de interés del 11.50%, el mismo que ha sido invertido en el proyecto Casales Buenaventura.

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

NOTA 10 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
Construir Futuro S.A.	107,920	341,884
Inmocasales Cía. Ltda.	7,903	-
Alfredo Valdivieso Arquitectos Cía. Ltda.	<u>2,764</u>	<u>-</u>
	<u><u>118,586</u></u>	<u><u>341,884</u></u>
Documentos y cuentas por pagar		
Construir Futuro S.A.	1,042,470	685,523
Inmocasales Cía. Ltda.	86,478	314,875
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda.	<u>3,408</u>	<u>-</u>
	<u><u>1,132,355</u></u>	<u><u>1,000,398</u></u>
Cuentas por Cobrar Largo Plazo		
Construir Futuro S.A.	<u><u>-</u></u>	<u><u>653,500</u></u>

NOTA 11 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Aportes para Proyectos Patricio Solines	111,235	111,235
Aportes para Proyectos Alfredo Valdivieso	43,240	43,240
Sr. Madrid Luis (1)	<u>1,253,670</u>	<u>-</u>
	<u>1,408,146</u>	<u>154,475</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 12 - CONTINGENCIAS

La compañía calculó el Impuesto a la Renta del año 2005, al 15% optando por la alternativa de reinversión, sin embargo no culminó los trámites de legalización del incremento de capital en los plazos que establece la Ley, por lo que la Autoridad Tributaria podría exigir el pago del Impuesto a la Renta sujeto a reinversión, más los intereses respectivos.

NOTA 13 - CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2006 comprende 9600 participaciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

La Junta General de Socios celebrada el 3 de julio del 2006, aprobó incrementar el capital en US\$ 180.312 mediante la capitalización de las Utilidades del 2005 y Reserva por Valuación. A la fecha de revisión de estos estados financieros, este aumento se encontraba en trámite.

NOTA 14 - 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 15 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de Abril del 2007) 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.