

92133



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del Directorio y  
Socios de

**VALDIVIESO & SOLINES CIA. LTDA.**

18 de Abril del 2008

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Compañía Valdivieso & Solines Cía Ltda., al 31 de diciembre del 2007 y los correspondientes estados de cambios en el 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.
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. Tal como se explica en la Nota 2 (b), los estados financieros adjuntos han sido preparados con base a lo que establece la Nec 15, 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. Al 31 de diciembre del 2007 ninguno de los proyectos inmobiliarios que se encontraban en construcción fueron liquidados, por tal motivo la empresa no género resultados al final del año.
4. 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 2007, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



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

*Audi Assurance*  
No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 555

*Jorge Calupíña*  
Dr. Jorge Calupíña  
No. de Licencia  
Profesional: 28525



**VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.**

**BALANCE GENERAL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	USD	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	USD
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo		1.858	Obligaciones bancarias y financieras	6	3.504.415
Documentos y cuentas por cobrar			Documentos y cuentas por pagar		
Clientes	3	1.757.381	Proveedores		180.875
Compañías relacionadas	9	750.587	Compañías relacionadas	9	2.406.007
Anticipos a proveedores		456.387	Otras Cuentas por Pagar	10	1.558.996
Funcionarios y Empleados		314.234			4.145.878
Impuestos Anticipados		8.737			
Otras		2.337			
		<u>3.289.663</u>	Anticipos de clientes	2 g) y 7	6.454.132
Provisión para cuentas dudosas		(1.593)	Pasivos acumulados		
		<u>3.288.070</u>	Impuestos por pagar		20.566
					<u>20.566</u>
Bienes realizables	2 e) y 4	<u>12.358.912</u>			
Total del activo corriente		15.648.840	Total del pasivo corriente		14.124.991
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	2 f) y 5	16.309	<b>OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO</b>	8	918.597
			<b>PATRIMONIO (según estado adjunto)</b>		621.561
		<u>15.665.149</u>			<u>15.665.149</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.



**VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
 (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 2007		9.600	3.399	519.978	2	87.954	620.933
Aumento de capital	12	180.312		(180.312)			-
Aportes futuras capitalizaciones				628			628
Saldos al 31 de diciembre del 2007		189.912	3.399	340.294	2	87.954	621.561

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.



**VALDIVIESO & SOLINES CÍA LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

USD

**Flujo de efectivo de las actividades de operación:**

**Cambios en activos y pasivos:**

Documentos y cuentas por cobrar	824.781
Bienes realizables	(5.138.965)
Documentos y cuentas por pagar	1.591.214
Anticipos de clientes	3.705.852
Pasivos acumulados	10.204

**Efectivo neto proveniente de actividades de operación**

993.086

**Flujo de efectivo de las actividades de inversión:**

Adiciones de activos fijos, neto 2.599

**Efectivo neto utilizado en actividades de inversión**

2.599

**Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:**

Pago de dividendos	(16.846)
Incremento de obligaciones bancarias a corto plazo	98.240
Incremento de obligaciones bancarias a largo plazo	(1.085.171)

**Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento**

(1.003.777)

**Incremento neto de efectivo**

(8.092)

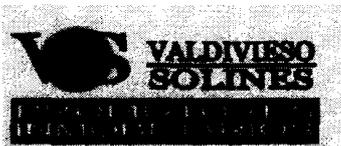
**Efectivo al principio del año**

9.950

**Efectivo al fin del año**

1.858

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.



**VALDIVIESO & SOLINES CIA LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**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.

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

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.

Al 31 de diciembre del 2007 ninguno de los proyectos inmobiliarios que se encontraban en construcción fueron liquidados, por tal motivo la empresa no generó resultados al final del año.

**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 no calculó la provisión para dicho impuesto debido a que no generó resultados en el año 2007.

Los años 2001 al 2007 aún están sujetos a una posible fiscalización.

**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 - CLIENTES

	<u>USD</u>
Proyecto Casales Buenaventura (1)	<u>1.757.381</u>
	<u><u>1.757.381</u></u>

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

### NOTA 4 - BIENES REALIZABLES

#### Composición:

	<u>USD</u>
Proyecto Casales Buenaventura (1)	4.898.871
Proyecto Atlántida (2)	1.025.408
Proyecto Tirrena (3)	1.173.278
Proyecto Casales Daniela (4)	5.032.313
Proyecto Fenix (5)	<u>229.042</u>
	<u><u>12.358.912</u></u>

- (1) Incluye el costo del terreno y los costos acumulados de construcción de la tercera etapa del Proyecto Casales Buenaventura, la cual está conformada por 162 viviendas destinadas para la venta. Este proyecto se encuentra ubicado en el sector de Calderón, Quito.

- (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 acumulados de construcción 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

#### NOTA 4 - BIENES REALIZABLES

(Continuación)

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.
- (5) Incluye el costo del terreno y los costos iniciales de investigación, desarrollo y financiamiento para la construcción del Proyecto Fénix, el mismo que está ubicado en la calle Zaldumbide y Pasaje Miravalle y contempla la construcción de 11 apartamentos.

#### NOTA 5 - ACTIVOS FIJOS

Composición :

	<u>USD</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Maquinaria y equipo	1.276	10
Muebles y equipos de oficina	30.503	10
Equipos de cómputo	<u>13.889</u>	33
	45.668	
Menos: depreciación acumulada	<u>(29.359)</u>	
	<u><u>16.309</u></u>	

Movimiento:

Saldo al 1 de enero	18.908
Adiciones o retiros netos	(2.599)
	<u><u>16.309</u></u>

## NOTA 6 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre , comprende:

	<u>USD</u>	<u>Tasas de interés %</u>
Banco del Pichincha C.A. (1)	678.598	13.15 -13.20
Banco General Rumifahui (2)	1.329.435	11.64 -12.92
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 8)	1.267.002	
Sobregiros bancarios	<u>229.380</u>	
Total	<u><u>3.504.415</u></u>	

(1) Corresponde al saldo de dos préstamos, la fecha de concesión fue en el año 2007 y su vencimiento máximo es agosto del año 2008, los recursos obtenidos fueron utilizados en el Proyecto Casales Buenaventura.

(2) Corresponde a ocho créditos cuya fecha de concesión fue en el año 2007 y su vencimiento máximo es en julio del año 2008, 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 7 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>USD</u>
Proyecto Casales Buenaventura (1)	5.306.337
Proyecto Atlantida	209.642
Proyecto Tirrena	520.799
Proyecto Casales Daniela	417.354
	<u><u>6.454.132</u></u>

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

## NOTA 8 - OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre , comprende:

	<u>USD</u>	<u>Tasa de interés</u> %
Banco del Pichincha C.A. (1)	2.185.599	10.77 - 13,01
	<u>2.185.599</u>	
Porción corriente de obligaciones a largo plazo (Nota 6)	<u>(1.267.002)</u>	
Total	<u><u>918.597</u></u>	

- (1) Corresponde a dos préstamos con vencimientos hasta el mes de febrero del 2010 y que devengan tasas de interés entre el 10,77% y el 13,01%, el dinero recibido ha sido invertido en la compra de los terrenos para los proyectos Casales Daniela y Tirrena.

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

## NOTA 9 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	<u>USD</u>
<b>Documentos y cuentas por cobrar (1)</b>	
Construir Futuro S.A.	100.379
Inmocasaes Cía. Ltda.	298.505
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda.	<u>351.703</u>
	<u><u>750.587</u></u>
<b>Documentos y cuentas por pagar</b>	
Construir Futuro S.A. (2)	1.835.443
Inmocasaes Cía. Ltda. (3)	515.709
Geoandes S.A. (2)	40.000
Alfredo Valdivieso Cía. Ltda. (2)	<u>14.855</u>
	<u><u>2.406.007</u></u>

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

- (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 2007 se encontraban pendientes de pago.
- (3) Corresponden a los anticipos de clientes del Proyecto Casales Buenaventura que se ha recibido la compañía Inmobiliaria Inmocasaes Cía. Ltda. y que ha entregado a la empresa Valdivieso & Solines.

**NOTA 10 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

**Composición:**

	<u>USD</u>
Aportes para Proyectos Patricio Solines	111.235
Aportes para Proyectos Alfredo Valdivieso	43.240
Sr. Madrid Luis	(1) <u>1.404.521</u>
	<u><u>1.558.996</u></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 11 - CONTINGENCIAS**

La compañía calculó el Impuesto a la Renta del año 2006, 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 12 - CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2007 comprende 189,912 participaciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

La Junta General de Socios celebrada el 26 de julio del 2007, aprobó incrementar el capital en US\$ 88,000 mediante la capitalización de las Utilidades del 2006 y la diferencia a través de los Aportes Futuras

**NOTA 12 - CAPITAL SOCIAL**  
**(Continuación)**

capitalizaciones A la fecha de revisión de estos estados financieros, este aumento se encontraba en trámite.

**NOTA 13 - 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 14 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de Abril del 2008) 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.