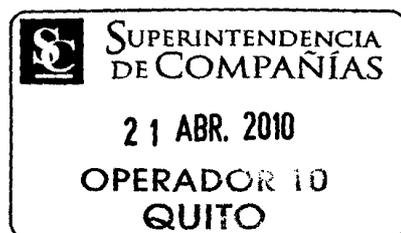


96132

DIAMONDBEACH CÍA. LTDA.

**Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2009**





MGI Guerra & Asociados

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Socios de
DiamondBeach Cía. Ltda.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **DiamondBeach Cía. 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 carezcan de errores importantes causados por fraude o error; 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 errores 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 errores importantes en los estados financieros por fraude o error. 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 **DiamondBeach Cia. 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.

Asuntos de énfasis

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2009, se emite por separado.

Quito, 5 de marzo del 2010

Guerra & Asociados 

Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio - Licencia Nro. 2408

DiamondBeach Cía. Ltda.
 Balance General
 Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

| | <u>2009</u> | <u>No Auditados 2008</u> |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| <u>Activos Corrientes</u> | | |
| Efectivo en Caja y Bancos (Nota 4) | 280,719 | 55,381 |
| Cuentas por Cobrar (Nota 5) | 3'750,911 | 51,370 |
| Inventarios | 547,520 | 547,520 |
| Construcciones en Curso (Nota 6) | <u>3'358,677</u> | <u>1'874,839</u> |
| Total Activos Corrientes | 7'390,307 / | 1'981,590 |
| <u>Activos Fijos</u> (Nota 7) | | |
| Maquinaria y Equipo | 29,938 | 21,228 |
| Muebles y Enseres | 2,492 | 2,492 |
| Vehículos | 13,884 | 13,884 |
| Equipo de Oficina | 215 | 215 |
| Herramientas | 711 | 711 |
| Depreciación Acumulada | <u>(6,392)</u> | <u>(872)</u> |
| Total Activos Fijos, Neto | 40,848 / | 37,658 |
| Otros Activos (Nota 8) | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Total Activos | <u>7'431,655</u> / | <u>2'019,748</u> |

Las notas adjuntas de 1a 16 son parte integrante de estos estados financieros.

DiamondBeach Cía. Ltda.
 Balance General
 Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

| | <u>2009</u> | <u>No Auditados 2008</u> |
|--|------------------------|----------------------------------|
| <u>Pasivos Corrientes</u> | | |
| Cuentas por Pagar (Nota 9) | 5'546,434 | 999,230 |
| Pasivos Acumulados (Nota 10) | <u>24,041</u> | <u>550</u> |
| Total Pasivo Corriente | 5'570,475 | 999,780 |
| Obligaciones Largo Plazo (Nota 11) | <u>1'960,761</u> | <u>1'141,895</u> |
| Total Pasivos | 7'531,236 ✓ | 2'141,675 |
| <u>Patrimonio de los Accionistas</u> | | |
| Capital Social (Nota 12) | 1,000 | 1,000 |
| Resultados Acumulados | (122,927) | - |
| Utilidad (Pérdida) Neta | <u>22,346</u> ✓ | <u>(122,927)</u> |
| Total Patrimonio de los Socios | <u>(99,581)</u> | <u>(121,927)</u> |
| Total Pasivos y Patrimonio de los Socios | <u>7'431,655</u> ✓ | <u>2'019,748</u> |

DiamondBeach Cia. Ltda.
Estado de Resultados
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2009 y 2008
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | <u>2009</u> | <u>No</u> <u>Auditados</u> <u>2008</u> |
|--|--------------------|--|
| <u>Ingresos y Costos</u> | | |
| Ventas, netas | 1'537,300 | - |
| Costo de Ventas | <u>(1'291,333)</u> | - |
| Utilidad Bruta | 245,967 | - |
| <u>Gastos</u> | | |
| De personal | (69,068) | (27,994) |
| Generales | <u>(93,563)</u> | <u>(28,341)</u> |
| Total | (162,631) | (56,335) |
| Utilidad (Pérdida) operacional | 83,336 | (56,335) |
| <u>Otros Ingresos (Egresos):</u> | | |
| Ingresos | 1 | - |
| Gastos | <u>(38,668)</u> | <u>(66,592)</u> |
| Total Otros Ingresos (Egresos), Neto | <u>(38,667)</u> | - |
| Utilidad (Pérdida) antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta | 44,669 | (122,927) |
| <u>Menos:</u> | | |
| Participación Trabajadores (Nota 13) | 6,700 | - |
| Impuesto a la Renta (Nota 14) | <u>15,623</u> | - |
| Total | <u>22,323</u> | - |
| Utilidad (Pérdida) Neta | <u>22,346</u> | (122,927) |

Las notas adjuntas de 1a 16 son parte integrante de estos estados financieros.

DiamondBeach Cia. Ltda.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | Capital Social | Resultados Acumuladas | Utilidad (Pérdida) del Ejercicio | Totales |
|--|----------------|-----------------------|----------------------------------|------------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2008 (No Auditados) | <u>1,000</u> | <u>-</u> | <u>(122,927)</u> | <u>(121,927)</u> |
| Transferencia de saldos | - | (122,927) | 122,927 | - |
| Utilidad Neta | - | <u>-</u> | <u>22,346</u> | <u>22,346</u> |
| Saldo al 31 de diciembre del 2009 | <u>1,000</u> | <u>(122,927)</u> | <u>22,346</u> | <u>(99,581)</u> |

Las notas adjuntas de 1a 16 son parte integrante de estos estados financieros.

DiamondBeach Cía. Ltda.
Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2009 y 2008
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | <u>2009</u> | <u>No</u> <u>Auditados</u> <u>2008</u> |
|--|-----------------|--|
| <u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u> | | |
| Recibido de clientes y otros | (2'196,857) | (52,313) |
| Pagado a proveedores, empleados y terceros | 2'469,572 | 145,224 |
| Otros ingresos (egresos) | <u>(38'667)</u> | <u>-</u> |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de operación. | 234,048 / | 92,911 |
| <u>Flujo Efectivo por las Actividades de Inversión:</u> | | |
| Adquisiciones activos fijos | <u>(8,710)</u> | <u>(38,530)</u> |
| Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión | (8,710) / | (38,530) |
| <u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u> | | |
| Capital Social | <u>-</u> | <u>1,000</u> |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento | - / | 1,000 |
| (Disminución) Incremento durante el año | 225,338 / | 55,381 |
| Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año. | <u>55,381</u> | <u>-</u> |
| Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al final del año. | 280,719 | 55,381 |
| <u>Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto (utilizado en) Proveniente de las Actividades de Operación</u> | | |
| Utilidad (Pérdida) Neta | 22,346 / | (122,926) |
| Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de (Utilizado en) las Actividades de Operación | | |
| Depreciación de Activos Fijos | 5,520 | 872 |
| Provisión Cuentas Incobrables | 26,669 | 442 |
| Participación a Trabajadores | 6,700 | - |
| Impuesto a la Renta | 15,623 | - |
| <u>Cambios Netos en Activos y Pasivos</u> | | |
| (Aumento) en cuentas por cobrar | (3'734,157) | (52,313) |
| (Aumento) en construcciones en curso | (1'483,839) | (1'874,838) |
| Aumento en cuentas por pagar | 4'556,321 | 999,779 |
| Aumento en cuentas por pagar a largo plazo | <u>818,865</u> | <u>1'141,895</u> |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de Operación | 234,048 | 92,911 |

Las notas adjuntas de 1 a 16 son parte integrante de estos estados financieros.

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

DiamondBeach Cía. Ltda., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, el 28 de febrero del 2008, cuyo objeto social es:

- Construir y planificar toda clase de inmuebles, como condominios, viviendas, edificios, hoteles, carreteras, puentes y en general cualquier obra de infraestructura.
- Adquirir, importar, exportar, conservar, arrendar, gravar, enajenar, administrar, decorar, promocionar, corretar, proveer e intermediar toda clase de bienes muebles, en especial equipos, maquinarias y materiales para la construcción.
- Prestar todo tipo de servicios técnicos, profesionales y de mantenimiento, en especial aquellos relacionados con la promoción, intermediación, construcción, comercialización, planificación y decoración de bienes muebles e inmuebles.

La compañía está afiliada a la Cámara de la Construcción de Quito – Ecuador.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia de la compañía efectúe estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar el valor de ciertas transacciones incluidas en dichos estados financieros.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Para aquellas situaciones específicas que no estén normadas por las NEC, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad en Ecuador. A partir del ejercicio fiscal 2012 la Compañía adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para la preparación de sus estados financieros.

A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros, así:

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes tienen varios vencimientos días plazo, son reconocidas y registradas al monto original de la factura.

Construcciones en Curso

Las construcciones en curso incluye los costos de materiales, mano de obra y servicios de construcción, registrados al costo específico de la factura.

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

El costo de los activos fijos se deprecian aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

| <u>Activos Depreciables</u> | <u>Años</u> | <u>Porcentajes de Depreciación</u> |
|---------------------------------|-------------|--|
| Maquinaria | 10 | 10 |
| Equipo de Oficia | 10 | 10 |
| Muebles y Enseres | 10 | 10 |
| Herramientas | 10 | 10 |
| Vehículos | 5 | 20 |

Participación de los Empleados en las Utilidades

Las leyes laborales de la República del Ecuador requieren que la Compañía distribuya entre sus empleados el 15% de sus utilidades antes del impuesto a la renta. Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio.

Cuentas por Pagar

Los pasivos por compras, tienen un plazo de vencimiento de 30 días mínimo, y se registran al costo de la factura del proveedor.

Provisión para 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 método del impuesto por pagar.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades a distribuir y 15% sobre las utilidades reinvertidas.

Reconocimiento de Ingresos

Las ventas son registradas netas de descuentos en el período en que los apartamentos son entregados.

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se determina en base a un estudio de obra terminada de apartamentos cuyo valor es enviado al estado de resultados sobre la base de los apartamentos vendidos. Los gastos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Nota 3 – Índices de Precios al Consumidor (IPC)

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor (IPC)

La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

El siguiente cuadro representa información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor (IPC) preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC):

| <u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u> | <u>Variación</u> <u>Porcentual</u> |
|---|---------------------------------------|
| 2008 | 8.83 |
| 2009 | 4.31 |

Nota 4 – Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del Efectivo en Caja y Bancos, al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

| | <u>2009</u> | <u>No</u> <u>Auditados</u> <u>2008</u> |
|--------|------------------|--|
| Caja | 2,600 | 630 |
| Bancos | <u>278,119</u> | <u>54,751</u> |
| Total | <u>280,719</u> ✓ | <u>55,381</u> |

DiamondBeach Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 6 – Construcciones en Curso

El detalle de las Construcciones en curso, al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

| | <u>2009</u> | <u>No Auditados 2008</u> |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------|
| Terreno | 547,520 | 547,520 |
| Diamond Beach Torre A | 2'526,487 | 1'327,319 |
| Diamond Beach Torre B | <u>284,670</u> | <u>-</u> |
| Total | <u>3'358,677</u> ✓ | <u>1'874,839</u> |

Nota 7 – Activos Fijos

El movimiento del Activos Fijos durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, es como sigue:

| | <u>No Auditados 2008</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Saldo Final 2009</u> |
|------------------------|----------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Muebles y Enseres | 2,492 | - | 2,492 |
| Maquinaria y Equipo | 21,228 | 8,710 | 29,938 |
| Equipo de Oficina | 215 | - | 215 |
| Vehículos | 13,884 | - | 13,884 |
| Herramientas | <u>711</u> | <u>-</u> | <u>711</u> |
| Subtotal | 38,530 | 8,710 | 47,240 |
| Depreciación Acumulada | <u>(872)</u> | <u>(5,520)</u> | <u>(6,392)</u> |
| Total | <u>37,658</u> | <u>3,190</u> | <u>40,848</u> |

Nota 8 – Gastos Anticipados

El detalle de los Gastos Anticipados, al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

| | <u>2009</u> | <u>No Auditados 2008</u> |
|------------------------------|-------------|----------------------------------|
| Garantía – Arriendo Inmueble | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Total | <u>500</u> | <u>500</u> |

DiamondBeach Cia. Ltda.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 9 – Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

| | <u>2009</u> | <u>No Auditados 2008</u> |
|----------------------------|------------------|----------------------------------|
| Proveedores | 519,246 | 74,765 |
| Obligaciones IESS | 1,000 | 731 |
| Anticipos clientes | 4'933,586 | 916,302 |
| Impuesto al Valor Agregado | - | - |
| Retenciones IVA | 5,888 | 4,342 |
| Retenciones en la Fuente | 6,714 | 3,090 |
| Accionistas | 80,000 | - |
| Otras cuentas por pagar | - | - |
| Total | <u>5'546,434</u> | <u>999,230</u> |

Nota 10 – Pasivos Acumulados

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--------------------------------|---------------|-------------|
| Décimo tercer sueldo | 388 | 283 |
| Décimo cuarto sueldo | 563 | 267 |
| Fondos de reserva | 75 | - |
| Comisiones por pagar | 8,640 | - |
| 15% Participación trabajadores | 6,700 | - |
| 25% Impuesto a la Renta | 7,675 | - |
| Total | <u>24,041</u> | <u>550</u> |

Nota 11 – Pasivo a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo están constituidas, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, de la siguiente manera:

| | <u>2009</u> | <u>No Auditados 2008</u> |
|-----------------|------------------|----------------------------------|
| Rodrigo Andrade | 1'113,937 | 871,095 |
| Fausto Haro | 846,824 | 270,800 |
| Total | <u>1'960,761</u> | <u>1'141,895</u> |

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 12 – Capital Social

Al 31 de diciembre del 2009, el capital social es de US\$ 1,000, constituido por 1.000 participaciones de US\$ 1,00 de valor nominal unitario.

Nota 13 – Participación a trabajadores

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|----------------|-------------|
| Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta | 44.669 | - |
| Base Imponible | <u>44.669</u> | - |
| 15% Participación a trabajadores | <u>6.700</u> / | - |

Nota 14 – Impuesto a la Renta

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

| | <u>2009</u> | <u>No Auditados 2008</u> |
|--|----------------|--------------------------|
| Utilidad (Pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta | 44,669 | (122,927) |
| <u>Menos:</u> | | |
| 15% Participación Trabajadores | 6,700 | - |
| Amortización de Pérdidas | 20,832 | - |
| <u>Más:</u> | | |
| Gastos no deducibles | <u>45,356</u> | <u>66,592</u> |
| Base imponible | 62,493 | (56,335) |
| Impuesto a la renta causado | 15,623 | - |
| <u>Menos:</u> | | |
| Anticipo Impuesto a la Renta | 7,948 | - |
| Retenciones de Impuesto a la Renta | - | - |
| Impuesto a Pagar | <u>7,675</u> / | - |

DiamondBeach Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 15 – Situación Fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte de las autoridades tributarias desde el año de su constitución 2008.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;
- c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Nota 16 – Eventos Subsecuentes

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.