EXP-104611

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

VIGERANO S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 JUNTO CON EL DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CONTENIDO

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS

BALANCE GENERAL
ESTADO DE RESULTADOS
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
30 JUL 2010
1
GUAYAQUIL

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS ACCIONISTAS DE VIGERANO S.A.

Estados Financieros Auditados

1. He auditado los estados financieros adjuntos de VIGERANO S.A. que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de evolución patrimonial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras informaciones explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y ciertas practicas de la Superintendecia de Compañía.- Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la presentación razonable de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debidas a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en mi auditoria.- Excepto por lo explicado en el párrafo 6, mi auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria.- Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planifique y realice la auditoria para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

4. Una auditoria comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoria sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros.- Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros por fraude o error.- Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, para diseñar los procedimientos de auditoria adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.- Una auditoria también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

5. Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoria.

Bases para calificar la opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2009, tal como se explica en la Nota 7 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar con compañías relacionadas por US$ 1,988,220 y US$ 2,174,182, respectivamente. Las Cartas confirmando los referidos saldos recibidas de dichas compañías presentan diferencias significativas con los referidos saldos. Actualmente la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de conciliación de los referidos saldos, por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar a relacionadas, tampoco fue posible determinar ningún efecto del asunto anotado sobre los resultados del año 2009 ni sobre las transacciones con partes relacionadas también explicadas en la Nota 7.- Así mismo no fue posible verificar los recientes proyectos denominados Pedralbes y Tarragona que se desarrollan en el Macrolote Terra Nostra.

Opinión

7. En mi opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, que podrían haberse determinado si hubiere podido verificar la razonabilidad de las Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas y los otros asuntos descritos en el párrafo anterior, los Estados Financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de VIGERANO S.A. al 31 de diciembre del 2009 y el resultado de sus operaciones, los cambios en su Patrimonio y sus Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de Contabilidad Generalmente aceptadas en el Ecuador.

Informe sobre otros requisitos legales

8. De acuerdo con disposiciones legales, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2009, será presentado por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
30 JUL 2010
GUAYAQUIL

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM. - C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754
Guayaquil, Julio 16 del 2010.

VIGERANO S.A
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
CAJA Y BANCOS	160,040
INVERSION	371,277
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	1,359,512
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	55,137
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	**1,945,966**
ACTIVOS NO CORRIENTES	
INVERSIONES EN RELACIONADAS	224,057
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	5,229,560
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	628,710
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	**6,082,327**
TOTAL ACTIVOS	**8,028,293**
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES	
PORCION CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	1,650,000
OBLIGACIONES BANCARIAS	688,000
CUENTAS POR PAGAR	174,066
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	653,810
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	40,745
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	**3,206,621**
PASIVOS A LARGO PLAZO	
OBLIGACIONES BANCARIAS	1,150,000
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	1,520,373
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	402,446
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	**3,072,819**
TOTAL PASIVOS	**6,279,440**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
CAPITAL SOCIAL	300,800
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	1,444,970
RESERVA LEGAL	7,141
RESULTADOS ACUMULADOS	65,288
PERDIDA DEL EJERCICIO	(69,346)
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**1,748,853**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**8,028,293**

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
30 JUL 2010
GUAYAQUIL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING.COM. ABEL JIMENEZ
Contador RUC # 0909361966001

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, Julio 26 del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De mis consideraciones

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del Informe de Auditoría Externa, por el ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2009, de VIGERANO S.A., junto con los respectivos estados financieros, el mismo que fue entregado a los Señores accionistas de la referida empresa.

Atentamente

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM. Y C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
30 JUL 2010
GUAYAQUIL

VIGERANO S.A
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS	
INGRESOS POR REEMBOLSOS DE GASTOS FINANCIEROS	42,812
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	4,330
	47,142
GASTOS	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	73,676
GASTOS FINANCIEROS REEMBOLSADOS	42,812
TOTAL DE GASTOS	**116,488**
PERDIDA DEL EJERCICIO	**(69,346)**

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
30 JUL 2010
GUAYAQUIL

ING.COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING.COM. ABEL JIMENEZ
Contador. RUC # 0909361966001

VIGERANO S.A.

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Capital Social	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Pérdida del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2008	300.800	1.406.768	1.336	71.093		**1.779.997**
TRANSFERENCIA			5.805	(5.805)		
APORTES EN EFECTIVO		38.202				**38.202**
PERDIDA DEL EJERCICIO					(69.346)	**-69.346**
SALDOS AL 31-12-2009	**300.800**	**1.444.970**	**7.141**	**65.288**	**(69.346)**	**1.748.853**

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

C.P.A. ABEL JIMENEZ C.
Contador RUC # 0909361966001

VIGERANO S.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES		(2,944,488)
OTROS INGRESOS		4,130
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		**(2,940,358)**
FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE INVERSION		**0**
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
INCREMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS		1,838,000
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS		1,273,349
INCREMENTO EN APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		38,202
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		**3,149,551**
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		**209,193**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:		
SALDO AL INICIO DEL AÑO		
CAJA Y BANCOS	21,710	
INVERSIONES TEMPORALES	300,414	322,124
SALDO AL FINAL DEL AÑO		
CAJA Y BANCOS	160,040	
INVERSIONES TEMPORALES	371,277	**531,317**

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING.COM. ABEL JIMÉNEZ
Contador RUC # 0909361966001

VIGERANO S.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL AÑO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
PERDIDA DEL EJERCICIO	**(69,346)**
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	(731,654)
COSTO DE OBRA EN PROCESO	(1,869,140)
CUENTAS POR PAGAR	(215,915)
OTROS	(54,303)
TOTAL AJUSTES	**(2,871,012)**
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(2,940,358)**

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING.COM. ABEL JIMENEZ
Contador RUC # 0909361966001

VIGERANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

1.- OBJETIVOS

La Compañía VIGERANO S.A. fue constituida mediante escritura pública el 15 de Marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de Junio del 2001.- La Compañía tiene como objeto principal; dedicarse a la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios, e industriales; al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas. Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos y/o contraer toda clase de obligaciones cualquiera que sea su cuantía o naturaleza, siempre que sean permitidos por las leyes y tengan relación con su objeto.- El plazo por el cual se constituye esta Compañía es el de cien años, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil.

El proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable en la República del Ecuador.- Los índices de precios al consumidor (Ver Nota 3), incrementaron ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2009.- Por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2.- OPERACIONES.

ADQUISICION DE TERRENO SIN URBANIZAR MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA

2.1 En Guayaquil, el 15 de julio del 2002, las Compañías Vigerano S.A. y Estancias Cerro Azul S.A., celebraron mediante escritura pública, un contrato de permuta, primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar; contrato de permuta, de cuantía indeterminada.

Antecedentes.- Estancias Cerro Azul S.A. era propietaria de un macrolote de terreno sin urbanizar ubicado en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total aproximada del macrolote es de 736,063.99 m2 (los linderos y mensuras se describen en el referido contrato), identificado en el catastro municipal con el código 960020002.- Del área señalada se descuenta el área de manglar de aproximadamente 23,257.41 m2.- También se excluyen 28,879.39 m2 que le corresponden a la promesa de compraventa otorgada anteriormente a la Cooperativa de Viviendas de la Armada Nacional.

Estancias Cerro Azul transfiere la propiedad de los referidos terrenos sin urbanizar a Vigerano S.A. y recibirá a cambio un porcentaje de tales terrenos cuando estén debidamente urbanizados, útiles y vendibles, del predio permutado le

corresponden inicialmente 74 % a Vigerano S.A. y el 26 % a Estancias Cerro Azul, pudiendo llegar al 78 % y 32 % respectivamente.

A continuación se describen las principales cláusulas del referido contrato de Permuta:

- El plazo para el Proyecto de Urbanización es de 15 años contados a partir de la fecha del permiso de construcción de la primera etapa del Proyecto de Urbanización; se prorrogará automáticamente por situaciones imprevistas o inevitables como casos fortuitos o de fuerza mayor, previo acuerdo.
- Vigerano se obliga en el siguiente avance de obra del Proyecto de Urbanización:
  Después del quinto año un 12 % de la obra.- Después del octavo año un 20 %.- Después del décimo año un 32 %.- Hasta los quince años estará concluido el Proyecto de Urbanización.- Se establece que de no cumplirse el avance de obra, Estancias Cerro Azul notificará el hecho, teniendo las partes el plazo de noventa días para acordar la terminación del contrato ó la fijación de nuevos plazos.- Al 31 de Diciembre del 2009 el avance de obra se encontraba en un 55 %.
- En caso de terminación del contrato se devolverán los terrenos sin urbanizar, sin indemnización o pago entre las partes.- En el caso que las Compañías acepten vender terrenos sin urbanizar o suburbanizados; las partes han convenido que por concepto de trabajos preliminares (diseños, permisos, etcétera) Vigerano tendrá derecho al 8 % del terreno que se liquide.- Por movimiento de tierras tendrá derecho al 25 %.- Por trabajos de alcantarillado, sanitario y pluvial, Vigerano tendrá derecho a que Estancias Cerro Azul, le reconozca el 18 % del terreno y así sucesivamente se especifican la liquidación de varias obras en proceso, dichos avances serán certificados por el fiscalizador de obra designado por Estancias Cerro Azul.
- Vigerano debe preparar un reporte trimestral del estado del proyecto.- Designar un fiscalizador de obra.- Mantener una Hipoteca Abierta a favor de Estancias Cerro Azul.
- Vigerano asume por cuenta y cargo exclusivo, la ejecución del Proyecto de Urbanización por etapas en el referido macrolote, y desarrollar un Proyecto de Urbanización de tipo medio hasta alto, según lo permitan las condiciones del mercado inmobiliario, Proyecto de Urbanización que será aprobado por Estancias Cerro Azul.- En quince años se ha proyectado la terminación del Plan Maestro denominado Urbanización TERRA NOSTRA dividida en 7 etapas identificadas como macrolotes desde la letra A hasta la letra T, de los cuales el 70 % sería área vendible.
- Someter a la aprobación de Estancias Cerro Azul el plan maestro de desarrollo del Proyecto de Urbanización, así como sus posteriores modificaciones y no de los macrolotes en particular.- Iniciar los trabajos de la vía o caminos de accesos en un plazo no mayor a cinco años a partir de la fecha de la permuta.
- Encargarse de la comercialización y venta en el porcentaje que le corresponda en los terrenos y edificaciones.
- Cuando Vigerano venda terrenos asignados a Estancias Cerro Azul y que ésta le haya autorizado a vender, ésta última se obliga a reconocer a la mandataria el 3 % del valor neto de la comisión por venta después de deducir los impuestos de ley.- Comisión que será pagada en la forma como se pague el precio del terreno vendido.

- En las ventas de terrenos que le correspondan a Estancias Cerro Azul y que se vendan a terceros todos los costos de transferencias, serán asumidos por las personas a quienes se hayan vendido.
- Inmediatamente después de que Vigerano obtenga la aprobación del plan maestro del Proyecto de Urbanización y que hubiere ejecutado trabajos del Proyecto de Urbanización equivalente al 30 % de la primera etapa, Estancias Cerro Azul cancelará la Hipoteca que graba los terrenos de la primera etapa.- Todos los costos que se originen por el levantamiento de Hipoteca, correrán por cuenta de Vigerano.- Así mismo Estancias Cerro Azul levantará la hipoteca que graba la segunda etapa cuando compruebe un avance de obra del 35 % y así sucesivamente continuará levantando la hipoteca hasta el Proyecto de Urbanización de todas las etapas acorde al plan maestro.
- En caso de discrepancias relacionadas con la interpretación o cumplimiento de este convenio las partes podrán acudir a la mediación amigable de la Cámara de Construcción de Guayaquil.- En caso de persistir la discrepancia, se someten al arbitraje de los tribunales arbitrales de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

2.2 El referido proyecto urbanístico, se denomina TERRA NOSTRA y fue aprobado en su primera etapa mediante oficio DUAR-CUUS-2002-4015 de Abril 4 del 2002 por la M.I. Municipalidad de Guayaquil y luego confirmada el 5 de Agosto del 2004.

2.3 Planes De La Administración

Al 31 de Diciembre del 2009, según el referido contrato de Permuta, restan aproximadamente diez años del plazo para concretarse por completo el contrato (quince años).- La Administración ha considerado el buen nivel de expectativas comerciales que se mantienen por parte de un sector interesante de potenciales clientes con un status socio-económico de nivel medio y de nivel alto.- Considerando la ubicación estratégica de la Urbanización TERRA NOSTRA han resultado positivas las ventas de los macrolotes suburbanizados descritos en la nota 4, la Administración de Vigerano S.A. considera que en los próximos años el proyecto continuará desarrollándose en forma apropiada, quizás a un ritmo más lento, por las dificultades y problemas económicos actuales.

Durante el año 2009 la Compañía incrementó su capital de trabajo, los accionistas y futuros accionistas realizaron nuevos aportes para futuro aumento del capital social por US $ 38,202.- La Administración tiene seguridad razonable en el éxito comercial del proyecto TERRA NOSTRA, la Administración ha considerado el entorno económico y político del país, aún está en proceso de cambios y de estabilización.- También consideró en su análisis el plazo restante del contrato de permuta (diez años plazo), la ubicación de la Urbanización en un sector privilegiado de actual y futuro crecimiento, para solventar parte del real déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil.

CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA

2.4 CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA MACROLOTE R

El 31 de Mayo del 2007 se firmó la promesa de compraventa entre VIGERANO Y BONANOVA en la que el primero promete vender al segundo o a la persona

natural o jurídica, que esta por escrito designe. Treinta y seis mil quinientos cincuenta y cuatro con treinta y siete decímetros cuadrados (36,554.37) metros cuadrados aproximados, útiles y urbanizados (con toda la documentación legal requerida para ser vendidos), de la Urbanización Terra nostra, comprendidos dentro de los lotes de terreno que legalmente le corresponden y son de propiedad de VIGERANO, (una vez que VIGERANO ya ha deducido los metros cuadrados que tiene derecho ESTANCIAS CERRO AZUL S.A., de conformidad con la cláusula octava de la escritura de permuta y su ampliación referida en este contrato.- Por su parte BONANOVA S.A. por la interpuesta persona de su gerente general, Ing. Guillermo Jouvín Arosemena, promete comprar a VIGERANO, a su nombre, o de las personas naturales o jurídicas, que por escrito designe, Treinta y seis mil quinientos cincuenta y cuatro con treinta y siete decímetros cuadrados (36,554.37) metros cuadrados de área útil urbanizada (con toda la documentación legal requerida para ser vendida), ubicados en la Urbanización Terranostra, ubicada en la ciudad de Guayaquil.- Se deja constancia, que VIGERANO se obliga a vender y entregar los solares que formarán parte del Macrolote R prometido, debidamente urbanizados y vendibles, de conformidad con las especificaciones técnicas y urbanísticas que constan en el anexo A que forma parte integrante de este contrato.- El valor del Macrolote R que las partes han pactado es de USA $ 2,511,903 equivalentes a USA $ 83 por cada metro cuadrado y es fijo y no podrá ser reajustado en ninguna circunstancia, inclusive por cambios en las tasas municipales y/o nuevos tributos dictados por las Autoridades Competentes.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE CUATRO SOLARES EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILANOVA, LOTES QUE LE CORRESPONDEN A LA COMPAÑÍA ESTANCIA CERRO AZUL S.A. SEGÚN CONTRATO DE PERMUTA CELEBRADO EL 15 DE JULIO DEL 2002 CON VIGERANO S.A.

2.5 El 2 de Julio del 2009, se firmó ante el Notario Interino Vigésimo Segundo del Cantón Guayaquil, la promesa de compraventa entre las compañías, Estancia Cerro Azul S.A., Vigerano S.A. y la Sra. Manuela Salazar del Real, por una cuantía de USA $ 100,314.90.

En cumplimiento de lo acordado en el contrato de PERMUTA entre las Compañías Cerro Azul S.A. y Vigerano S.A., firmado el 15 de Julio del 2002, le corresponden a la Compañía Cerro Azul S.A. los solares 4 ubicado en la manzana 1553 y los solares 10, 11, 12, ubicados en la manzana 1511.- La Compañía Cerro Azul S.A., ha convenido con la Compañía Vigerano S.A. en no recibir los solares mencionados anteriormente, y más bien proceder, a título oneroso, a otorgar Promesa de Compraventa sobre esos solares a favor de la Señora MANUELA SALAZAR DEL REAL.

La promitente compradora se compromete a cancelar el valor de USA $ 100,314.90, costo total de los solares mencionados, de la siguiente manera: Cuota de entrada a la suscripción del presente contrato, la cantidad de USA $ 28,136.50 y el saldo de USA $ 72,178.40 en doce dividendos mensuales por el

valor de: los dos primeros dividendos por un valor de USA 6,677.60 y los siguientes diez dividendos por valores de USA $ 5,882.32.- La cancelación de los dividendos inició el 1 de Agosto del 2009 y terminará el 1 de Julio del 2010.

El plazo de entrega de dichos solares estará sujeta a las siguientes condiciones: a) Que se haya obtenido del Ilustre Concejo Cantonal del Cantón Guayaquil la respectiva resolución de Autorización de Venta de cada uno de los solares y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil; b) Que la Promitente Compradora haya cancelado el valor total de los solares y los impuestos, derechos notariales, derechso de inscripción y honorarios profesionales del abogado que suscribe la minuta respectiva; c) Que la Promitente Compradora se encuentre al día en el pago de los impuestos prediales del inmueble, los mismos que deberá pagarlos anualmente y desde el año de suscripción de esta Escritura Pública de Promesa de Compraventa y d) Que las obras determinadas en el Plano Urbanístico del CONJUNTO RESIDENCIAL VILANOVA DENTRO DE LA URBANIZACIÓN TERRANOSTRA, estén concluidas.

CONVENIO DE ADMINISTRACIÓN, MANDATO, CONSTRUCCIÓN DE VILLAS Y COMERCIALIZACIÓN

2.6 La Compañía VIGERANO S.A. es propietaria de un lote de terreno signado como Macrolote F, dentro de la urbanización TERRANOSTRA, la misma que se encuentra ubicada en el kilómetro trece y medio de la vía a la Costa, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas.- En este Macrolote se construirá el "Conjunto Residencial VALENCIA". El 7 de Octubre del 2009, VIGERANO S.A. suscribió un convenio con BONANOVA S.A en el que la autoriza para que en su nombre y representación proceda a la contratación, con terceros calificados, para la edificación de todas y cada una de las villas sobre los respectivos solares que conforman el "Conjunto Residencial Valencia" dentro de la Urbanización TERRANOSTRA.

2.9 Durante el año 2009 la Compañía no vendió ningún Macrolote.

Cabe explicar que en años anteriores se habían vendido y liquidados los Macrolotes denominados A, B, C, T, D y E que formaban parte del terreno adquirido mediante permuta a Estancias Cerro Azul S.A.- La Administración de la compañía realizó las referidas ventas con la finalidad de que los beneficiarios, empresas promotoras de viviendas, en forma inmediata, inicien la construcción de viviendas por cuenta y riesgo de ellos, para acelerar el desarrollo del mercado y la correspondiente plusvalía del proyecto (plan maestro) denominado Urbanización TERRA NOSTRA.

A la fecha del dictamen del auditor independiente, el proyecto se desarrolla en términos normales, sin ningún cambio substancial en relación al año anterior, a pesar de la crisis internacional y el crecimiento del desempleo en el país.- El auditor considera que la recuperación de todas las inversiones y activos de propiedad de la Compañía dependen del desarrollo normal y de la rentabilidad del

proyecto TERRA NOSTRA acordes con los resultados y planes previstos por la Administración.- El proyecto a la fecha del dictamen del auditor independiente, continua desarrollándose en la primera fase, la Administración considera que no es posible aún obtener una valoración confiable, porque aun resta un largo plazo para completar la urbanización del referido terreno, por tanto de acuerdo con principios de contabilidad no es posible valorizar y contabilizar dicho activo.- Cabe indicar que, al 31 de Diciembre del 2009, la Administración si ha contabilizado como activos los costos de mano de obra, y de los materiales, accesorios y estructuras, incurridos en la construcción del proyecto en la cuenta Costo de Obra en Proceso.

3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y determinadas prácticas emitidas por la misma Superintendencia, 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 políticas y prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

LIQUIDACION DE RESULTADOS AL FINALIZAR LA URBANIZACION DEL TERRENO DENOMINADO TERRA NOSTRA

Como se explica en la NOTA 2, la Compañía está construyendo por intermedio de la Compañía ETINAR, S.A. (constructora relacionada) por su propio riesgo la Urbanización denominada TERRA NOSTRA, de conformidad con el plan maestro, el mismo que inició la construcción en Agosto del 2004 y que espera terminarlo en 15 años a partir de dicha fecha, de acuerdo al contrato de permuta.

Considerando las características del proyecto, la Administración decidió aplicar el Método del Contrato Terminado para contabilizar y liquidar al final de la construcción los respectivos ingresos y gastos, excepto por las ventas estratégicas de ciertos macrolotes de terreno suburbanizados, transacciones que se liquidaron inmediatamente en el Estado de Resultados de cada uno de los ejercicios anteriores.

De conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 15 (NEC 15) Contratos de Construcción, el ingreso por los contratos de construcción de precio fijo es reconocido aplicando el Método del Contrato Terminado, cuando el resultado del avance de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente durante el proceso de construcción, en estos casos los ingresos del contrato y los costos asociados pueden ser reconocidos en el estado de resultados, a la terminación del contrato.

EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Representan el dinero en caja, saldos en bancos y las inversiones a corto plazo, valores de libre disposición por parte de la Compañía.

4.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Información relacionada con el porcentaje de inflación anual en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año Terminado A Diciembre 31	
2007	3.32 %
2008	8.83 %
2009	4.31 %

5.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2009 los saldos en Caja y Bancos, consistían en:

FONDO ROTATIVO ETINAR S.A.	20,000
FONDO ROTATIVO RESIDENTES	800
BANCO PROMERICA CTA. CTE. 1017904245	145,748
BANCO BOLIVARIANO CTA. CTE. 5157587	(6,508)
	160,040

6.- INVERSION TEMPORAL

Al 31 de diciembre del 2009 la Inversión Temporal, consistían en:

CERTIFICADO DE DEPOSITO en el BANCO PROMERICA, plazo de 91 días y al 5.55 % de interés anual	**371,277**

7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2009 los saldos con las partes relacionadas consistían en:

Cuentas por Cobrar:	
Corto Plazo	
BONANOVA S.A.	1.359.512
Largo Plazo	
MEGATRADING S.A.	603.075
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.	17.782
OTRAS	7.853
	628,710
	1.988.222

Estas Cuentas por Cobrar no devengan intereses.- La Administración estima que los referidos saldos se liquidarán en el corto plazo, también estima que no existen problemas de cobrabilidad para recuperar dichos saldos.

Cuentas por Pagar:

Corto Plazo	
ETINAR S.A.	608,810
MEGATRADING S.A.	45,000
	653,810
Largo Plazo	
ETINAR S.A. (Accionista)	711,991
LIPIDAVA, S.A.	152,242
BONANOVA	462,609
ING. JOSE MACCHIAVELLO	193,531
	1,520,373
	2,174,182

Estas Cuentas por Pagar no devengan intereses.- La Administración estima que los referidos saldos se liquidarán en el corto plazo.

Durante el año 2009 las Transacciones con partes relacionadas consistieron en:

Etinar S.A.	Honorarios	US$ 12,113
	Materiales	US$ 145,201

Al 31 de diciembre del 2009, los saldos confirmados por las Compañías Relacionadas, tenían diferencias significativas con los saldos contabilizados por la Compañía.- Los referidos saldos no se encuentran debidamente conciliados.- Actualmente la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de conciliación de los referidos saldos, por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar a relacionadas, tampoco fue posible determinar ningún efecto del asunto anotado sobre los resultados del año 2009 ni sobre las transacciones con partes relacionadas.

8.- APORTES PARA AUMENTO DE CAPITAL EN RELACIONADA

Al 31 de Diciembre del 2009, los Aportes para Aumento de Capital en Relacionada, consistían en aportes en efectivo por **US $ 224,057**, en la compañía relacionada Etinar S.A.- A la fecha del Dictamen del Auditor Externo, dichos aportes se encontraban en trámite para formalizar el respectivo aumento.

9.- COSTO DE OBRA EN PROCESO.- URBANIZACION DE TERRENO TERRA NOSTRA Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2009, El Costo de Obra en Proceso, consistía en los costos acumulados principalmente por materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra por los trabajos en la Urbanización del Terreno TERRA NOSTRA, así como de las Urbanizaciones PERABLES Y TARRAGONA.

COSTOS DE COSTRUCCION	TERRANOSTRA	PEDRALBES	TARRAGONA	TOTAL
	5.600.677	**25.067**	**0**	**5.625.744**
ANTICIPO A PROVEEDORES				
EQUIPOS Y TRANSPORTES				
INKATONSA S.A.	497.598	0	0	497.598
ETINAR	11.104	0	0	11.104
INESA	324.140	0	0	324.140
COMPAÑIA VERDU	103.160	0	0	103.160
PETER KROHN	36.045	0	0	36.045
DISTRIBUIDORA HENRIQUEZ	27.000	0	0	27.000
AGI S.A	5.136	0	0	5.136
PLASTICOS RIVAL S.A.	15.354	0	0	15.354
CONSTRUPRINT S.A.	12.368	0	0	12.368
OTROS	7.902	159	0	8.061
	1.039.807	**159**	**0**	**1.039.966**
COSTOS DE COSTRUCCION	**6.640.484**	**25.226**	**0**	**6.665.710**
(-) VALORES ENTREGADOS POR PROMITENTES COMPRADORES	851.006	285144	300000	1.436.150
	5.789.478	**(259.918)**	**(300.000)**	**5.229.560**

10.- PORCIÓN CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009 la Porción corriente de las Obligaciones Bancarias a largo plazo con el Banco Bolivariano consistían en:

	INTERES REAJUSTABLE	VENCIMIENTOS	VALOR
OPERACION #			
89510 (Porción Corriente)	10,20%	05/02/2011	550,000
94188 (Porción Corriente)	10,21%	06/06/2011	500,000
95691 (Porción Corriente)	10,14%	06/06/2011	600,000
			1,650,000

11.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2009 las Obligaciones Bancarias con el Banco Bolivariano a corto plazo, consistían en:

	INTERES REAJUSTABLE	VENCIMIENTOS	VALOR
102354	10,21%	03/15/2010	270,000
103073	9,33%	04/14/2010	150,000
162521	9,33%	04/15/2010	268,000
			688,000

12.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 las Cuentas por Pagar, consistían en:

CONFIANZA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	34,627
MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	57,355
VERDU S.A.	14,840
INPROEL S.A.	12,112
CONSULTORIA SANITARIA Y AMBIENTAL	8,000
OTROS	47,132
	174,066

13- OTROS IMPUESTOS

RETENCIONES EFECTUADAS DE IVA	26,076
RETENCIONES EFECTUADAS DE IMPUESTO A LA RENTA	2,414
	28,490

14.- OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009 las Obligaciones Bancarias a Largo Plazo con el Banco Bolivariano, consistían en:

OPERACIÓN #	INTERES	VENCIMIENTOS	VALOR
89510	10,20%	05/02/2011	1.150.000
94188	10,21%	06/06/2011	750.000
95691	10,14%	06/06/2011	900.000
			2.800.000
PORCION CORRIENTE			(1.650.000)
			1.150.000

Estas obligaciones están contratadas a tasas de intereses reajustables en forma trimestral.- Los pagos de los dividendos son mensuales para la primera obligación y trimestrales para las demás.- Estas obligaciones están garantizadas mediante Hipoteca abierta de cuantía indeterminada según escritura pública suscrita el 29 de Mayo del 2006, Anticresis y prohibición voluntaria de enajenar, grabar y arrendar a favor del Banco BOLIVARIANO, sobre el Solar CERO manzana 882 de propiedad de la Compañía, ubicado en la segunda etapa de la Urbanización TERRA NOSTRA, vía Guayaquil – Salinas, cantón Guayaquil, con área total de 37,316.17 m2.

15- OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009 las Otras Cuentas por Pagar, consistían en

INKATONSA S.A.	221,282
MAMUT S.A.	180,000
OTROS	1,163
	402,445

16.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2009 el Capital Social de La Compañía ascendió a US $ 300,800 correspondientes a 300,800 acciones ordinarias y nominativas de US $ 1,00 cada una.

ACCIONISTAS	%	VALOR
CONSTRUCORP LIMITED S.A.	73	219.584
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERIA CONSERMIN S.A.	12	37.600
ETINAR S.A.	10	28.576
JOUVIN AROSEMENA GUILLERMO ANDRES	5	15.040
	100	300.800

17.-APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2009 los Aportes Para Futuro Aumento de Capital, se originan principalmente en pagos realizados por los aportantes a los proveedores por cuenta de Vigerano S.A., por trabajos o adquisición de materiales de construcción aplicados en la Urbanización del terreno TERRA NOSTRA.

MEGATRADING S.A.	496,693
CONSTRUCORP LIMITED S.A.	428,004
MACCALMEIDA S.A.	230,353
ETINAR S.A.	180,026
BONANOVA S.A.	70,000
LIPIDAVA S.A.	39,894
	1,444,970

18.- RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social. La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

19.- HECHO POSTERIOR A LA FECHA DEL BALANCE

FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA

El 26 de Enero del 2010 la Compañía en conjunto con BONANOVA S.A., ESTANCIAS CERRO AZUL S.A. y ADMINISTRADORA DE FONDOS DEL PICHINCHA FONDOSPICHINCHA S.A. celebraron el contrato de Contrato De Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA", mediante escritura pública de cuantía indeterminada donde se incluyó la Cancelación Parcial de Hipoteca abierta y prohibición voluntaria

de enajenar y gravar que hace la compañía ESTANCIAS CERRO AZUL S.A. a favor de la compañía VIGERANO S.A., liberando el Macrolote F con un área de 35,341.77, donde se construye el proyecto Inmobiliario denominado Conjunto Residencial VALENCIA.

Los Constituyentes para efecto del fideicomiso se entenderán con: Constituyente aportante, Vigerano S.A.; Constituyente Promotor: Bonanova S.A.- Los beneficiarios son Vigerano S.A. con un 10% y Bonanova con el 90% fincados sobre la totalidad de los derechos fiduciarios.

Para conformar el patrimonio autónomo del fideicomiso los constituyentes transfieren los siguientes bienes:
US$ 2.500 y aportan el derecho de dominio sobre el inmueble situado en el referido Macrolote F de la etapa 3 de la Urbanización Terranostra ubicado a la altura de los kilómetros 13 y 14 de la vía a la costa en la parroquia Tarqui.