



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE  
GUAYAQUIL - ECUADOR

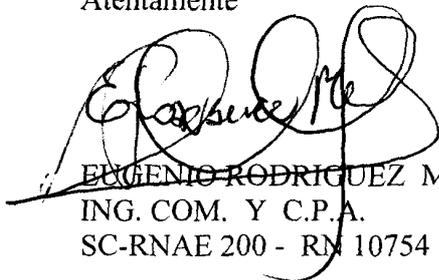
Guayaquil, Julio 28 del 2011

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad

De mis consideraciones

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del Dictamen de Auditoría Externa, por el ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2010, de VIGERANO S.A. con expediente número 104611, 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 - RM 10754



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE  
GUAYAQUIL - ECUADOR

**VIGERANO S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2010 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

**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 2010 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 prácticas de la Superintendencia de Compañías.- 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 auditoría.- Excepto por lo explicado en el párrafo 6, mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría.- Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría 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 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 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 auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

### **Bases para calificar la opinión.**

6. Al 31 de diciembre del 2010, tal como se explica en la Nota 8 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar con compañías relacionadas por US\$ 1,677,947 y US\$ 6,221,059, 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, ni sobre las transacciones con partes relacionadas, tampoco fue posible determinar efectos del asunto anotado sobre los resultados del año 2010.

### **Opinión**

7. En mi opinión, excepto por los efectos de los posibles 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 del asunto descrito 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 2010 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 2010, será presentado por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

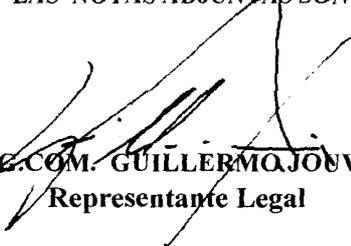


EUGENIO RODRIGUEZ MITE  
ING. COM - C.P.A.  
SC-RNAE 200 - RN 10754  
Guayaquil, Julio 20 del 2011

**VIGERANO S.A**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>ACTIVOS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
CAJA Y BANCOS	150,841
INVERSIONES	586,163
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	1,280,883
OTROS ACTIVOS	<u>144,513</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>2,162,400</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	
INVERSIONES EN RELACIONADAS	224,057
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	4,801,084
DERECHOS FIDUCIARIOS	843,729
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	<u>397,064</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>6,265,934</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>8,428,334</b>
<b>PASIVOS</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	4,340,568
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	35,587
IMPUESTOS POR PAGAR	14,197
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>2,431</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>4,392,783</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	1,880,491
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	<u>402,446</u>
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>2,282,937</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>6,675,720</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
CAPITAL SOCIAL	300,800
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	1,444,970
RESERVA LEGAL	7,141
RESULTADOS ACUMULADOS	(4,058)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>3,761</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>1,752,614</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>8,428,334</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

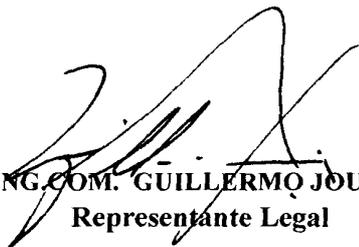
  
ING.COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
Representante Legal

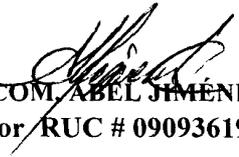
  
ING.COM. ABEL JIMENEZ  
Contador RUC # 0909361966001

**VIGERANO S.A**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>INGRESOS POR</b>	
INGRESOS POR RENDIMIENTOS FINANCIEROS Y OTROS	<b>33,683</b>
<b>GASTOS</b>	
ADMINISTRATIVOS	22,556
FINANCIEROS	<u>2,917</u>
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>25,473</b>
	-----
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES</b>	<b>8,210</b>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	<u>1,232</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>6,979</b>
IMPUESTO A LA RENTA	<u>3,217</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>3,761</b>
	=====

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
ING.COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
Representante Legal

  
ING.COM. ABEL JIMENEZ  
Contador RUC # 0909361966001

**ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010  
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

	Capital Social	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2009	300.800	1.444.970	7.141	(4.058)		1.748.853
UTILIDAD DEL EJERCICIO					3.761	3.761
SALDOS AL 31-12-2010	<u>300.800</u>	<u>1.444.970</u>	<u>7.141</u>	<u>(4.058)</u>	<u>3.761</u>	<u>1.752.614</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

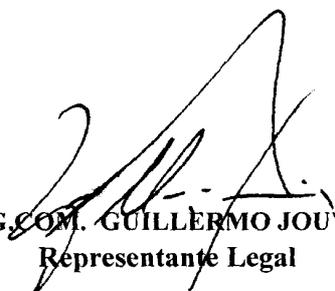
  
**ING. GUILLERMO JOUVIN A.**  
**Representante Legal**

  
**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 2010**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(386,873)	
INGRESOS POR RENDIMIENTOS FINANCIEROS Y OTROS	<u>33,683</u>	
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>(353,190)</b>	
<b>FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
		<b>0</b>
<b>FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		
DECREMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS	(3,127,881)	
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	<u>3,686,758</u>	
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>	<b>558,877</b>	
		<b>-----</b>
<b>INCREMENTO NETO DURANTE EL AÑO</b>		<b>205,687</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:</b>		
SALDO AL INICIO DEL AÑO		
CAJA Y BANCOS	160,040	
INVERSIONES TEMPORALES	<u>371,277</u>	<u>531,317</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO		
CAJA Y BANCOS	150,841	
INVERSIONES TEMPORALES	<u>586,163</u>	<u>737,004</u>
		<b>=====</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
**ING.COM. GUILLERMO JOUVIN A.**  
**Representante Legal**

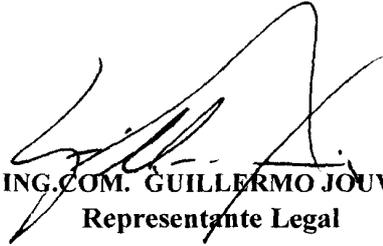
  
**ING.COM. ABEL JIMENEZ**  
**Contador RUC # 0909361966001**

**VIGERANO S.A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL AÑO  
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE  
OPERACION**

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>3,761</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	78,629
INCREMENTO EN OTROS ACTIVOS	(89,376)
INCREMENTO EN COSTO DE OBRA EN PROCESO	(183,607)
DECREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR	(138,479)
DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	<u>(24,118)</u>
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>(356.951)</b>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(353.190)</b>

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.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

#### **OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA**

##### **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 5), incrementaron ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2010.- 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.- También se excluyen 28,879.39 m<sup>2</sup> 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 o la fijación de nuevos plazos.- Al 31 de Diciembre del 2010 el avance de obra se encontraba en un 65 %.
- 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 2010, según el referido contrato de Permuta, restan aproximadamente nueve años del plazo para concretarse por completo el contrato (quince años a partir del permiso de construcción de la primera etapa en Agosto del 2004).- 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 más adelante en la nota 2.4, la Administración de Vigerano S.A. considera que hasta el 31 de Diciembre del 2010 y en los próximos años el proyecto continuará desarrollándose en forma apropiada.

La Administración tiene seguridad razonable en el éxito comercial del proyecto TERRA NOSTRA, la Administración ha considerado que el entorno económico y político del país, aún está en proceso de cambios y de estabilización.- La ubicación de la Urbanización en un sector privilegiado de actual y futuro crecimiento, para solventar parte del real déficit habitacional que continúa en la ciudad de Guayaquil y lograr recuperar las inversiones en dicho terreno.

**2.4** Durante el año 2010 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.- El auditor externo 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 su segunda 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 2010, 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. CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

#### **3.1 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 Terranostra, 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, el referido macrolote R.- 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.

#### **3.2 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.**

#### **3.3 CONVENIO DE ADMINISTRACIÓN, MANDATO, CONSTRUCCIÓN DE VILLAS Y COMERCIALIZACIÓN**

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.

#### **4. 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.

##### **Liquidación de resultados al finalizar la urbanización 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 Normas Ecuatorianas de Contabilidad N° 15 (NEC 15) Contratos de Construcción, el ingreso por los contratos de construcción de precio fijo es reconocido sobre 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.- En este caso la liquidación total de la Urbanización Terranostra y además para los Conjuntos Residenciales PEDRALBES, TERRAGONA y OTROS, la transferencia de dominio de las viviendas y liquidación de ingresos y gastos, el Contrato de Construcción y la Promesa de Compraventa por cuenta del promitente comprador están sujetos a la terminación completa de las referidas viviendas y a la totalidad de pago de las mismas por parte de los promitentes compradores.

##### **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.

## TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías, mediante resolución No . 08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las referidas NIIF, por medio de la cual estas normas serán adoptadas por las empresas ecuatorianas a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresa en que se ubique cada compañía. En el caso de VIGERANO S.A., las NIIF entraron en vigencia el 1 d enero del 2011. Entre otros aspectos de la referida resolución, se establece que la Compañía, debió elaborar hasta marzo del 2010 un cronograma de implementación y hasta septiembre del 2010 se debió efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al 1 de enero del 2010.- Los ajustes efectuados al término del período de transición, esto es el año 2010, deben ser contabilizados el 1 de enero del 2011.- Esta información debe ser aprobada por la Junta General de Accionistas, o por el organismo que estatutariamente este facultado para tales efectos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la compañía preparo el respectivo plan de implementación y este asunto está en proceso.

### 5. 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 <u>A Diciembre 31</u>	Inflación <u>Anual (%)</u>
2008	8.33
2009	4.31
2010	3.33

### 6. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010 los saldos en Caja y Bancos, consistían en:

FONDO ROTATIVO ETINAR S.A.	20,000
FONDO ROTATIVO RESIDENTES	800
BANCO PROMERICA CTA. CTE. 1017904245	142.939
BANCO BOLIVARIANO CTA. CTE. 5157587	<u>(12.898)</u>
	<u><b>150.841</b></u>

### 7. INVERSION TEMPORAL

Al 31 de diciembre del 2010 las Inversiones Temporales, consistían en:

BANCO PROMERICA CD (31 días plazo Interés del 4.00 % Anual)	486.163
BANCO BOLIVARIANO (31 días plazo Interés del 3.04 % Anual)	<u>100.000</u>
	<u><b>586.163</b></u>
	=====

## 8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2010 los saldos con las partes relacionadas consistían en:

### Cuentas por Cobrar:

#### Corto Plazo

BONANOVA S.A,	1,280,883
---------------	-----------

#### Largo Plazo

MEGATRADING S.A.	376,888
------------------	---------

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.	13,176
-------------------------------	--------

OTRAS	<u>7,000</u>
-------	--------------

	397,064
--	---------

	<u><u>1.677,947</u></u>
--	-------------------------

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.	2,176,340
-------------	-----------

BONANOVA S.A.	1,716,234
---------------	-----------

MEGATRADING S.A.	208,561
------------------	---------

LIPIDAVA S.A.	168,561
---------------	---------

OTRAS	<u>70,872</u>
-------	---------------

	4,340,568
--	-----------

#### Largo Plazo

ETINAR S.A.	178.401
-------------	---------

LIPIDAVA S.A.	181.803
---------------	---------

BONANOVA S.A.	1.326.756
---------------	-----------

ING. JOSE MACCHIAVELLO	<u>193.531</u>
------------------------	----------------

	1.880.491
--	-----------

	<u><u>6,221,059</u></u>
--	-------------------------

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

Durante el año 2010 las Transacciones con partes relacionadas consistieron en:

Etinar S.A. Honorarios	US\$ 60.000
Materiales	US\$ 282.800

Al 31 de diciembre del 2010 los referidos saldos de dichas compañías no estaban debidamente conciliados.- Actualmente la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de conciliación de los referidos saldos y de las transacciones, 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 2010 ni sobre las transacciones con partes relacionadas.

## 9. INVERSIONES EN RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2010, las inversiones consistían en Aportes en efectivo para Aumento de Capital en Relacionada, por US \$ 224,057, en la compañía relacionada Etinar S.A.- A la fecha del Dictamen del Auditor Externo, dichos aportes aún se encontraban en trámite para formalizar el respectivo aumento.

## 10. COSTO DE OBRA EN PROCESO.-

Al 31 de diciembre del 2010, 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 (Plan Maestro), así como los costos incurridos en la construcción de los conjuntos residenciales PEDRABLES Y TARRAGONA.

	PLAN MAESTRO TERRANOSTRA	PEDRALBES	TARRAGONA	OTROS	TOTAL
<b>COSTOS DE COSTRUCCION</b>	<b>5.901.203</b>	<b>77.824</b>	<b>872.766</b>	<b>0</b>	<b>6.851.793</b>
ANTICIPO A PROVEEDORES					
EQUIPOS Y TRANSPORTES					
INKATONSA S.A.	497.598	0	0	0	497.598
ETINAR	(31.886)	2.697	0	0	-29.189
INESA	38.202	0	285.938	0	324.140
COMPAÑÍA VERDU	103.160	0	0	0	103.160
PETER KROHN	36.045	0	0	0	36.045
DISTRIBUIDORA HENRIQUEZ	27.000	0	0	0	27.000
AGI S.A.	415	0	0	0	415
PLASTICOS RIVAL S.A.	15.354	0	0	0	15.354
CONSTRUPRINT S.A.	12.368	0	0	0	12.368
WALTER IDROVO	0	12.500	0	0	12.500
MONTSERRAT MASPONS	0	0	0	47.038	47.038
OTROS	<u>7.864</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.015</u>	<u>9.879</u>
	<b>706.120</b>	<b>15.197</b>	<b>285.938</b>	<b>49.053</b>	<b>1.056.308</b>
	<b>6.607.323</b>	<b>93.021</b>	<b>1.158.704</b>	<b>49.053</b>	<b>7.908.101</b>
(-) VALORES ENTREGADOS POR PROMITENTES COMPRADORES	<u>2.084.626</u>	<u>888.870</u>	<u>133.521</u>	<u>0</u>	<u>3.107.017</u>
<b>COSTOS DE COSTRUCCION NETOS</b>	<b><u>4.522.697</u></b>	<b><u>(795.849)</u></b>	<b><u>1.025.183</u></b>	<b><u>49.053</u></b>	<b><u>4.801.084</u></b>

## 11. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 los Derechos Fiduciarios, consistían en la aportación de los terrenos del Macrolote "F" al FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA POR US \$ 843,729.

El FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA se creó mediante Contrato celebrado en la ciudad de Guayaquil, el 26 de Enero del 2010, con la finalidad de controlar el desarrollo del proyecto urbanístico denominado "Conjunto Residencial Valencia" el mismo que tiene dos tipos de Constituyentes, por un lado VIGERANO S.A. como Constituyente Aportante y BONANOVA S.A. como Constituyente Promotor.

Los beneficiarios del FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA son:

BONANOVA con el 90 %, VIGERANO con el 10 % y también la compañía ESTANCIAS CERRO AZUL S.A. beneficiario de 22 lotes urbanizados en virtud de lo establecido en un CONTRATO DE PERMUTA celebrado el 15 de Julio del 2002 entre VIGERANO S.A. y ESTANCIAS CERRO AZUL S.A.

Con el objeto de conformar el patrimonio autónomo del Fideicomiso, los Constituyentes transfieren a título de Fideicomiso Mercantil, lo siguiente:

BONANOVA S.A. aporta USA \$ 2,500 y VIGERANO S.A. aporta el derecho de dominio sobre el inmueble situado en el macrolote "F" de la etapa tres de la Urbanización Terra Nostra ubicado a la altura de los kilómetros trece y catorce de la vía a la costa, parroquia Tarqui con una superficie total y aproximada de 35,341.77 m2. valorado en 843.729

## 12. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2010 los Otros Activos, consistían en:

ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA	78,898
RETENCIONES DEL IMPUESTO A LA RENTA	2,909
ALFADOMUS	50,000
OTROS	<u>12,706</u>
	<u><u>144,513</u></u>

## 13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 las Otras Cuentas por Pagar, consistían en

INKATONSA S.A.	221,282
MAMUT S.A.	180,000
OTROS	<u>1,164</u>
	<u><u>402,446</u></u>

## 14. IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades,

En la compañía, el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 25% de impuesto a la renta sobre las mismas, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010, difieren del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se explica la Conciliación respectiva:

CONCILIACION TRIBUTARIA	
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	8,210
MENOS 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES	(1,232)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	6,979
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES	5,890
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>12,869</b>
	-----
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	3,217
ANTICIPOS DE IMPUESTO A LA RENTA(Neto de aplicación del impuesto del año US \$ 3,217)	(78,898)
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	(2,909)
<b>SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑIA</b>	<b>(81,807)</b>
	=====
<b>OTROS IMPUESTOS</b>	
IVA SOBRE VENTAS	10,997
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	3,200
	<b>14,197</b>
	=====

## 15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2010 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	NACIONALIDAD
TERRACOTA INMUEBLES S.A.	73	219,584	COSTARRICENCE
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERIA CONSERMIN S.A.	12	37,600	ECUATORIANA
ETINAR S.A.	10	28,576	ECUATORIANA
GUILLERMO JOUVIN AROSEMENA	5	15,040	ECUATORIANA
	<b>100</b>	<b>300,800</b>	
	=====	=====	

## 16. APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2010 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
	<b>1,444,970</b>
	=====

## **17. 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.