

104671



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

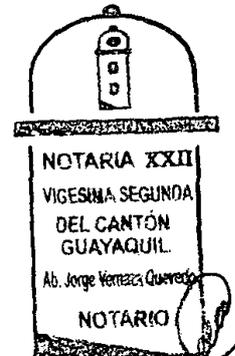
VIGERANO S.A.

2012

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS
FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR EL AÑO QUE TERMINO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

CONTENIDO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS





EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

VIGERANO S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de VIGERANO S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

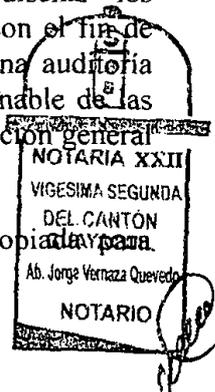
La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos así como planificar y realizar el trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para calificar la opinión de auditoría.



Base para calificar la opinión

Al 31 de diciembre del 2011, tal como se explica en la Nota 9,14 y 15 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía: Anticipos a Proveedores por cuenta de las compañías relacionadas US\$ 1,330,722; Cuentas por pagar US\$ 355,518 y Cuentas por pagar a compañías relacionadas, por US\$ 5,222,723. Los auxiliares contables de dichas cuentas, presentan diferencias con los respectivos saldos del estado de situación financiera. A la fecha del presente dictamen, 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 los saldos de los referidos Anticipos a Proveedores, Cuentas por pagar a compañías relacionadas y Cuentas por pagar ni sobre las transacciones con partes relacionadas, tampoco fue posible determinar efectos de los asuntos anotados sobre los resultados del año 2011.

Opinión con salvedades

En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo sobre la base para calificar la opinión, los estados financieros indicados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VIGERANO S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Párrafo de énfasis

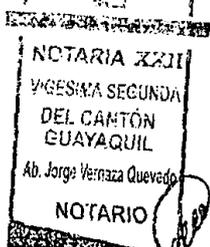
Como se explica en la Nota 2 y 3 a los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011, éstos son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen saldos correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emití dictámenes de auditoría con una opinión con salvedades, el 20 de Julio del 2011 y 16 de Julio de 2010, respectivamente.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

De conformidad con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2011, de VIGERANO S.A. será presentado por separado con los correspondientes anexos suplementarios exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI)


Eugenio Rodríguez Mite
ING-COM

Guayaquil, Agosto 9, 2012
RNAE 200 RNC No. 10754



28 SEP 2012

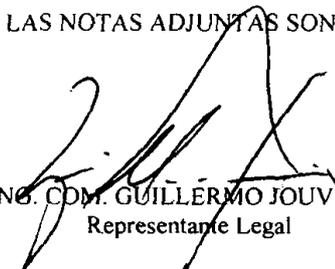
Ab. Jorge M. Vernaza Quevedo, Notario Público Vigésimo Segundo del Cantón Guayaquil, Doy Fe Que la compulsión procedente compuesta de... fojas, es igual a la copia del documento que me fué exhibida y que revolví al interesado Guayaquil, 14 SEP 2012


Ab. Jorge M. Vernaza Quevedo
Notario Público Vigésimo Segundo
del Cantón Guayaquil

VIGERANO S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

		Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre del 2010	Al 1 de Enero del 2010
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 8	272,152	737,004	531,317
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS		100,417	0	0
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS		0	1,280,883	1,359,512
ANTICIPOS A PROVEEDORES	NOTA 9	1,330,722	1,056,308	1,039,966
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	NOTA 10	136,858	144,513	55,137
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 11	10,234,930	6,851,793	5,625,744
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>12,075,079</u>	<u>10,070,501</u>	<u>8,611,676</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES				
INVERSIONES EN ACCIONES	NOTA 12	224,057	224,057	224,057
DERECHOS FIDUCIARIOS	NOTA 13	843,729	843,729	0
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS		0	397,064	628,710
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>1,067,786</u>	<u>1,464,850</u>	<u>852,767</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>13,142,865</u></u>	<u><u>11,535,351</u></u>	<u><u>9,464,443</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

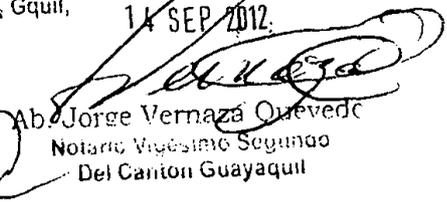

 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador General Reg. 029586

DOY FE: que es como el original
 que me presentan y que devolvi
 al interesado.

Gquil,

14 SEP 2012.




 Ab. Jorge Vernaza Quevedo
 Notario Vigésimo Segundo
 Del Cantón Guayaquil

VIGERANO S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

		Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre del 2010	Al 1 de Enero del 2010
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
PASIVOS CORRIENTES				
PORCION CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO		0	0	1.650.000
OBLIGACIONES BANCARIAS		26,458	0	688.000
CUENTAS POR PAGAR	NOTA 14	355.518	0	174.066
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	NOTA 15	5,222,723	6,221,059	2,174,183
IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS POR PAGAR	NOTA 17	9,633	49.784	40.745
ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 18	4,975,354	3,107,017	1,436,150
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 19	74,914	2.431	0
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		10,664,600	9,380,291	6,163,144
PASIVOS NO CORRIENTES				
OBLIGACIONES BANCARIAS		0	0	1.150.000
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	NOTA 20	695,721	402.446	402.446
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		695,721	402,446	1,552,446
TOTAL PASIVOS		11,360,321	9,782,737	7,715,590
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
CAPITAL SOCIAL	NOTA 21	300.800	300.800	300.800
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	NOTA 22	1.444.970	1.444.970	1.444.970
RESERVA LEGAL	NOTA 23	7.141	7.141	7.141
RESULTADOS ACUMULADOS	NOTA 24	65,288	(4.058)	65.288
PERDIDA ACUMULADA AÑOS ANTERIORES		(61,135)	0	(69,346)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		25,480	3.761	0
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1,782,544	1,752,614	1,748,853
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		13,142,865	11,535,351	9,464,443

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

que es como el original
ING. COM. ABEL JIMENEZ
Contador General Reg. 029586
Guquil, 14 SEP 2012

NOTARIA XXII
VIGESIMA SEGUNDA
DEL CANTON
GUAYAQUIL
Ab. Jorge Verrazze Ouevedo
NOTARIO

Ab. Jorge Verrazze Ouevedo
Notario Vigésimo Segunda
Del Cantón Guayaquil

VIGERANO S.A.
ESTADOS DE LOS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

		Ejercicio 2.011	Ejercicio 2.010
INGRESOS POR VENTAS	NOTA 25	1,035,438	33.683
COSTO DE VENTAS	NOTA 26	<u>913,367</u>	<u>0</u>
MARGEN BRUTO		122,071	33.683
GASTOS DE OPERACIÓN			
GASTOS DE ADMINISTRACION	NOTA 26	70,423	22.556
GASTOS FINANCIEROS	NOTA 26	<u>10.709</u>	<u>2.917</u>
TOTAL DE GASTOS DE OPERACIÓN		81,132	25.473
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES		40,939	8.210
PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD	NOTA 17	<u>6,141</u>	<u>1.232</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		34,798	6.978
IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 17	<u>9,318</u>	<u>3.217</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		25,480	3.761
OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

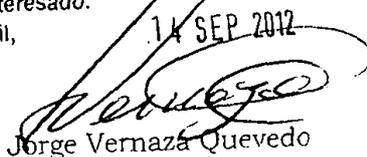
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM. ABEL JIMENEZ
Contador General Reg. 029586



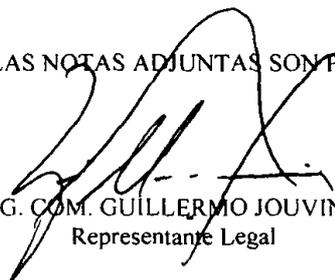
DOY FE: que es como el original
que me presentan y que devolví
al interesado.
Guquil,

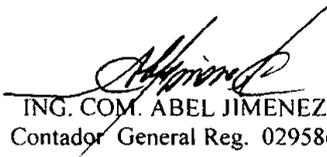
14 SEP 2012

Ab. Jorge Vernaza Quevedo
Notario Vigésimo Segundo
Del Cantón Guayaquil

VIGERANO S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y DEL 2010
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Capital Social	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Pérdida Acumulada Años Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 1- 01-2010	300,800	1,444,970	7,141	65.288	(69,346)		1.748.853
AJUSTES POR ADOPCION DE NIIF POR PRIMERA VEZ					0		0
TRANSFERENCIAS				(69,346)	69,346		0
UTILIDAD DEL EJERCICIO						3.761	3,761
SALDOS AL 31-12-2010	300,800	1,444,970	7,141	(4,058)	0	3.761	1.752.614
TRANSFERENCIAS				69,346	(61,135)	(3,761)	4,450
UTILIDAD DEL EJERCICIO						25.480	25,480
SALDOS AL 31-12-2011	300,800	1,444,970	7,141	65.288	(61,135))	25,480	1.782.544

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

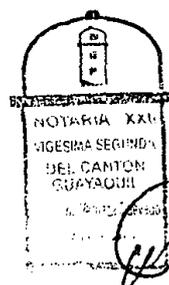

 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

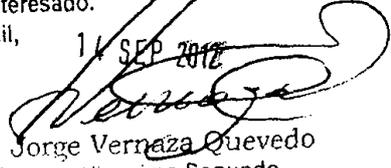

 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador General Reg. 029586

DOY FE: que es como el original
 que me presentan y que devolví
 al interesado.

Guquil,

11 SEP 2012




 Ab. Jorge Vernaza Quevedo
 Notario Vigesimo Segundo
 Del Canton Guayaquil

VIGERANO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

INGRESOS POR VENTAS	1.035.438
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(2.396.749)
EFFECTIVO NETO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1.361.311)

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE INVERSION

EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	0
--	----------

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION

INCREMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS	26.458
DECREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	(998.336)
INCREMENTO EN ANTICIPOS A PROMITENTES COMPRADORES	1.868.337
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	896.459

EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

DECREMENTO NETO DURANTE EL AÑO	(464,852)
--------------------------------	-----------

SALDO AL INICIO DEL AÑO

CAJA Y BANCOS	150.841	
INVERSIONES	586.163	737.004

SALDO AL FINAL DEL AÑO 2011

CAJA Y BANCOS	20.800	
INVERSIONES	251.352	272.152

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

ING. COM. ABEL SIMENEZ
 Contador General Reg. 029586

DOY FE: que es como el original
 que me presentan y que devolvi
 al interesado.

Gquil,

14 SEP 2012



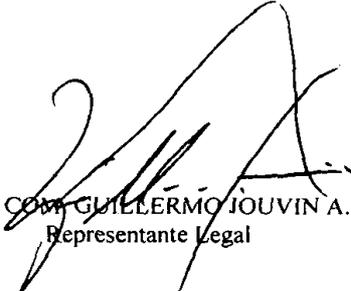
Ab. Jorge Vermeza Quevedo
 Notario Vigésimo Segundo
 Del Cantón Guayaquil

VIGERANO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

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

UTILIDAD DEL EJERCICIO	25.480
AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
PROVISION PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LA UTILIDAD	6,141
IMPUESTO A LA RENTA	9.318
	15.459
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
INCREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR	(100.417)
DECREMENTO CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1.677.947
INCREMENTO DE ANTICIPO A PROVEEDORES	(274.414)
DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	7.655
INCREMENTO DE COSTOS DE OBRAS EN PROCESO	(3.383.137)
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR	355.518
DECREMENTO DE IMPUESTO A LA RENTA	(10.665)
DECREMENTO EN OTRA CUENTAS POR PAGAR	(35.587)
INCREMENTO DE GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	67.574
INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	293.276
TOTAL AJUSTES	(1.402.250)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1.361.311)

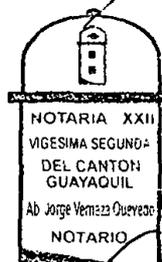
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

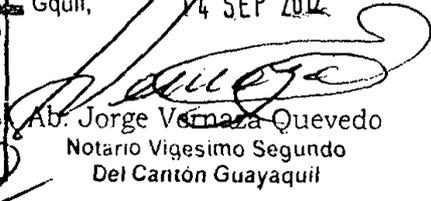

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM. ABEL JIMENEZ
Contador General Reg. 029586

DOY FE: que es como el original
que me presentan y que devolvi
al interesado.

Gquill, 14 SEP 2012




Ab. Jorge Verraza Quevedo
Notario Vigésimo Segundo
Del Cantón Guayaquil

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

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

FINANCIACION A FAVOR DE CLIENTES	33.683
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(2.057.739)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(2.024.056)

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE INVERSION

0

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION

DECREMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS	(3.488.000)
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	4.046.876
INCREMENTO EN ANTICIPOS PROMITENTES COMPRADORES	1.670.867
EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	2.229.743

EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

INCREMENTO NETO DURANTE EL AÑO 205.687

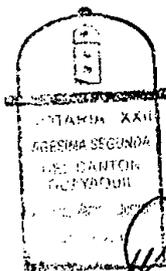
SALDO AL INICIO DEL AÑO

CAJA Y BANCOS	20.800
INVERSIONES	251,352

SALDO AL FINAL DEL AÑO 2010

CAJA Y BANCOS	150,841
INVERSIONES	586,163

DOY FE: que es como el original
 que me presentan y que devolví
 al interesado. 14 SEP 2012
 Guquil,



737.804
 Ab. Jorge Veraza Quevedo
 Notario Vigésimo Segundo
 Del Cantón Guayaquil

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

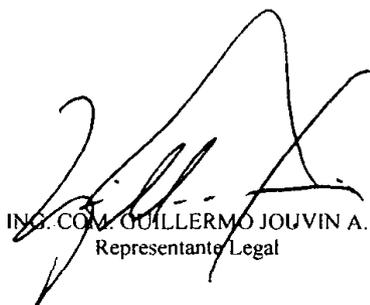

 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador General Reg. 029586

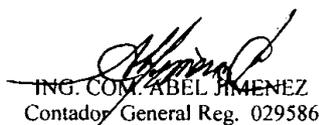
VIGERANO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)

**RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL AÑO
CON EL EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN**

UTILIDAD DEL EJERCICIO	3.761
AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
PROVISIONES	
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN UTILIDAD	1.232
IMPUESTO A LA RENTA	3.217
	4.449
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	310.275
INCREMENTO EN ANTICIPO A PROVEEDORES	(16.342)
INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(89.376)
INCREMENTO EN OTROS ACTIVOS CORRIENTES	(1.226.049)
INCREMENTO DE DERECHOS FIDUCIARIOS	(843.729)
DECREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR	(174.066)
DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(5.158)
INCREMENTO EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	1.199
INCREMENTO EN IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS	10.980
TOTAL AJUSTES	(2.032.266)
EFECTIVO NETO UTILIZADO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(2.024.056)

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM. ABEL JIMENEZ
Contador General Reg. 029586

DOY FE: que es como el original
que me presentan y que devolvi
al interesado. 14 SEP 2012
Guil,

Ab. Jorge Vernaza Quevedo
Notario Vigésimo Segundo
del Canton Guayaquil

VIGERANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPANIA

La Compañía VIGERANO S.A., se constituyó el 15 de Marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil. El plazo de duración de la Compañía es de cien años contados a partir del veinte de Junio del 2001.- La actividad principal de la Compañía es 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.- VIGERANO S.A., es una sociedad anónima que no cotiza sus acciones en la bolsa valores.

El proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable en la República del Ecuador. La Superintendencia de Compañías del Ecuador le asignó el Expediente: 104611-2001.- El Domicilio de VIGERANO S.A., es Guayaquil, Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges Esq. No 407.- Correo Electrónico: www.etinar.com. - Teléfono: 042-693200.

El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0992168323001 y tiene autorizada como actividad económica: Actividades de Construcción. El Servicio de Rentas Internas dispuso a la Compañía VIGERANO S.A., la exclusión del Registro de Contribuyentes Especiales, según Resolución No NAC- PCTR SGE11-00446 emitida el 16 de Diciembre del 2011.

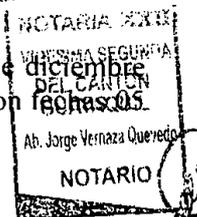
La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 22 de Julio del 2012.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2011 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera completas (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF por el año terminados el 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF en el año 2011.

Los estados financieros de VIGERANO S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 05.



de Abril del 2011, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010 (inicio y final del año de transición). Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011 y aplicadas de manera uniforme en el periodo de transición.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 de VIGERANO S.A. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de adopción para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 3.

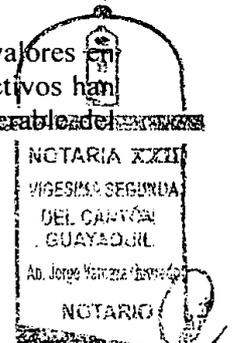
Cabe explicar que los estados financieros separados al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los Estados financieros del 2011.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que supuestos y estimados son significativos para la elaboración de estados financieros

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de VIGERANO S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha inicial de transición), al 31 de diciembre del 2010 y al 31 de diciembre del 2011, los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido reestructurados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). (Ver mayor información en Nota 3)

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Activos líquidos a disposición total de la compañía

2.4 Deterioro del valor de los activos. - Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del



activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.5 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

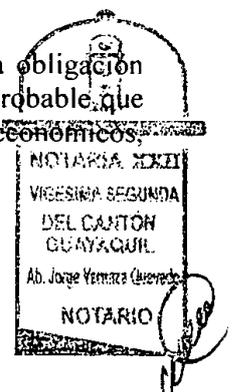
2.5.1 Impuesto corriente - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2 Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y La compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando La compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que La compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos.



para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.7 Beneficios definidos a empleados

2.7.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

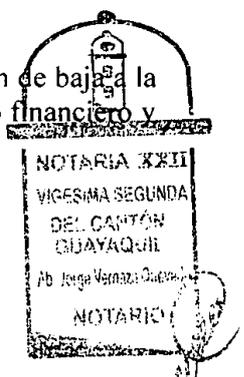
2.7.2 Participación a trabajadores – La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.8 Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos se registran al valor razonable, una vez completa la formal transferencia de dominio por la venta de villas, transferencia que se cumple con la respectiva escritura pública, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.9 Costos y Gastos.- Los costos y gastos de administración, ventas se reconocen a medida que son incurridos, los costos de construcción de las obras, se reconocen hasta la terminación de la villas.- Los costos y gastos se reconocen en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.- Los costos de ventas son liquidados a la entrega o transferencia de dominio de las villas a los promitentes compradores

2.10 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.11 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción.



Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar y ciertos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.11.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

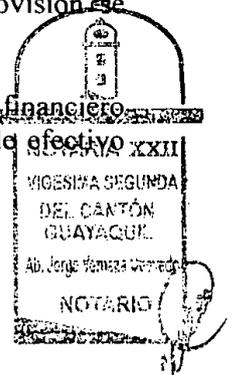
2.11.2 Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.- Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.11.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a relacionada u otra cuenta por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.11.4 Baja de un activo financiero - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo



del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.12 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.12.1 Cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de hasta 15 días y en otros hasta 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.

2.12.2 Baja de un pasivo financiero – La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

2.13 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 31 de diciembre del 2011, las mismas que estarán vigentes a partir de próximo año.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013



3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011.

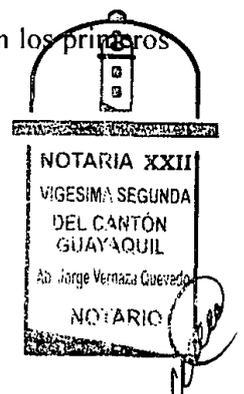
- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado del resultados y otro resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en NIIF 1.

3.1 *Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía*

Estimaciones - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.



VIGERANO S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

(a) Uso del valor razonable como costo atribuido - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable: al valor razonable; o al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

En este caso la compañía no consideró esta excepción por cuanto no tiene activos del rubro Propiedades, planta y equipo, ni intangibles ni inversión en propiedades

(b) Beneficios a los empleados - Según la NIC 19 *Beneficios a los empleados*, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

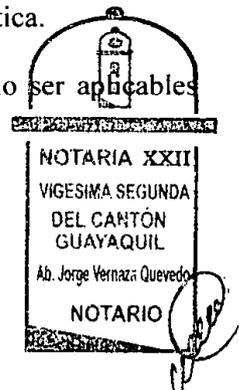
VIGERANO S.A. no aplicó esta exención por cuanto no tiene trabajadores en relación de dependencia.

(c) Costos por préstamos - En virtud de la NIIF 1, la Compañía puede optar por capitalizar los costos por préstamos incurridos para la construcción de cualquier activo calificado a partir del 1 de enero del 2010 o la fecha de transición a las NIIF, la que sea posterior. Sin embargo, la Compañía también puede designar cualquier fecha anterior al 1 de enero del 2010 o a la fecha de transición y aplicar la norma a los costos por préstamos relacionados con todos los activos calificados para los que la fecha de capitalización sea dicha fecha u otra posterior.

VIGERANO S.A., optó por aplicar esta exención y adoptó como política la capitalización de los costos por préstamos incurridos para la construcción de activos calificados a partir de la fecha de transición, 1 de enero del 2010.

En este caso VIGERANO S.A. no tiene ningún efecto en sus estados financieros por cuanto la compañía ya aplica desde años anteriores aplica la referida política.

Las demás exenciones opcionales no utilizadas por la Compañía por no ser aplicables conforme se describe a continuación:



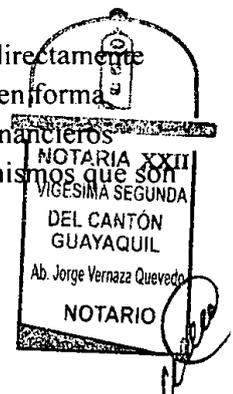
- Combinación de negocios, debido a que la Compañía no ha efectuado este tipo de transacciones a la fecha de transición.
- Resultados acumulados de conversión, debido a que la Compañía no mantiene inversiones en subsidiarias o asociadas con moneda funcional diferente a la moneda funcional de la Compañía;
- Ganancias y pérdidas actuariales, debido a que bajo NEC no se difirieron las ganancias y pérdidas actuariales;
- Costos de endeudamiento, debido a que no existen activos calificables adquiridos con endeudamiento en la fecha de transición;
- Instrumentos Financieros compuestos debido a que la Compañía no presenta ese tipo de instrumentos financieros en la fecha de transición;
- Activos y Pasivos de Subsidiarias, asociadas y joint ventures, debido a que la Compañía no cuenta con subsidiarias a la fecha de transición.
- Nueva designación de instrumentos financieros previamente reconocidos, debido a que la revisión de la designación de sus instrumentos financieros no generó impacto alguno en su medición;
- Tratamiento para pagos basados en acciones, debido a que la fecha de transición la Compañía no cuenta con este tipo de planes;
- Contratos de seguros, debido a que la Compañía no posee ese tipo de contratos;
- Medición del valor razonable de activos y pasivos financieros en su reconocimiento inicial, debido a que no se identificaron situaciones donde aplique esta situación;

3.2 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador –

3.2.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	1,752,614	1,748,853
La compañía no registro ningún ajuste en el periodo de transición	0	0
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>1,752,614</u>	<u>1,748.853</u>

- Cabe indicar que las NIIF exigen presentar activos y pasivos relacionados directamente con la construcción de las villas, en forma separada e independientes y no en forma compensada. Por lo expuesto, los efectos están incluidos en los estados financieros reestructurados, al 1 de enero del 2010 y al 31 de diciembre del 2010, los mismos que son



los siguientes saldos al inicio y al final del año de transición: Costo de obras en proceso US\$ 10,234,930 y 6,851,79; Anticipos a proveedores US\$ 1,330,722 y 1,056,308 y Anticipos de promitentes compradores US\$ 9,975,354 y 3,107.017, al 31 de diciembre del 2011 y 2010 respectivamente.

3.2.2 Conciliación del Resultado del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011

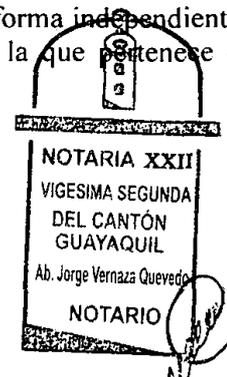
	2011 <hr/> (en dólares americanos)
Utilidad de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	25,480
ningún ajuste por adopción de NIIF	<hr/>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>25,480</u>

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.- A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración utiliza en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.



Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.- El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.- En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2008	8.33
2009	4.31
2010	3.33
2011	5.41

6. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

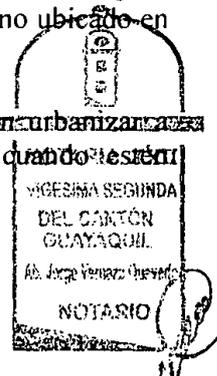
6.1. Adquisición de terreno sin urbanizar mediante escritura pública de permuta

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. Terreno ubicado en el kilómetro 13.5 vía a la Costa.

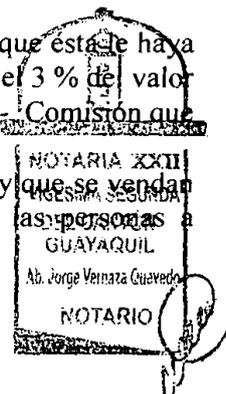
Estancias Cerro Azul transfiere la propiedad de los referidos terrenos sin urbanizar a Vigerano S.A. y recibirá a cambio un porcentaje de tales terrenos cuando estén



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.
- 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 su 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 % de 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 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.

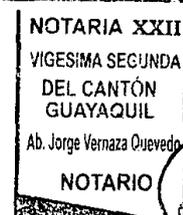
El referido proyecto urbanístico, se denomina TERRA NOSTRA y fue aprobado en su primera etapa mediante oficio DUAR-CUUS-2002-4015 de Abril 4 del 2002 por la M.I. Municipalidad de Guayaquil y luego confirmada el 5 de Agosto del 2004.

7. PLANES DE LA ADMINISTRACIÓN

Al 31 de Diciembre del 2011, según el referido contrato de Permuta, restan aproximadamente ocho 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 sub urbanizados descritos más adelante en la nota 2.4, la Administración de Vigerano S.A. considera que hasta el 31 de Diciembre del 2012 y en los próximos años el proyecto continuará desarrollándose en forma apropiada.

La Administración por los resultados favorables del proyecto TERRA NOSTRA, a pesar de ligeros problemas en el último año, la Administración ha considerado que el entorno económico y político del país, aún está en proceso de cambios y de estabilización, sin embargo 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 esperan con razonables planes y ejecución de los mismos, lograr recuperar las inversiones en dicho terreno.

Durante el año 2011 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 referido proyecto (plan maestro) denominado Urbanización TERRA NOSTRA.



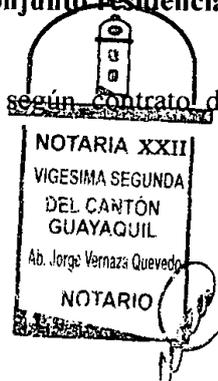
A la fecha del dictamen del auditor independiente, el proyecto se desarrolla en términos normales, sin ningún cambio substancial en relación al año anterior.- El auditor externo considera que la recuperación de todas las inversiones y activos de propiedad de la Compañía dependen del desarrollo normal 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, 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 y el ambiente macroeconómico y social del país, aún se están consolidando, por tanto de acuerdo con principios de contabilidad, en este caso según NIC 36 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes, se considera que existe una razonable contingencia en la culminación del proyecto, especialmente en el valor del terreno a pesar de un desarrollo inmobiliario del interesante del sector en los últimos dos años, por lo expuesto no es posible valorizar y contabilizar dicho activo.- Cabe indicar que hasta el 31 de Diciembre del 2011, 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, valores contabilizados en la cuenta Costo de Obra en Proceso y liquidados en la medida que ha realizado y ha vendido, obras parciales y concretas.

7.1. Convenio de administración, mandato, construcción de villas y comercialización 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. 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 ese 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.

7.2. 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.



7.3. Convenio de administración, mandato, construcción de villas y comercialización en lote F

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 construye 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. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía Vigerano contabilizó la venta de 11 Villas por US\$. 906,829.05 en el Conjunto Residencial VALENCIA.

7.4. Liquidación de resultados de los Conjuntos Residenciales

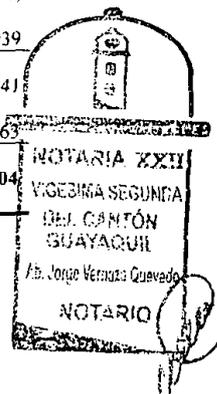
Como se explica en la NOTA 7.1., la Compañía está construyendo por intermedio de la Compañía ETINAR S.A. (constructora relacionada) por su propio riesgo la Urbanización denominada TERRA NOSTRA, de conformidad con el plan maestro, el mismo que inició la construcción en Agosto del 2004 y que espera terminarlo en 15 años a partir de dicha fecha, de acuerdo al contrato de permuta.- Considerando las características del proyecto, la Administración decidió ejecutar en varias etapas y en forma progresiva la urbanización gradual y las respectivas ventas de villas en los conjuntos residenciales planificados y ejecutados por la compañía, 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, operaciones descritas en los párrafos anteriores.

Por lo expuesto en su momento se acumulan los costos y gastos de operación y se los liquida conforme se terminan de suburbanizar los referidos, macrolotes de terrenos y/o se termina de urbanizar los terrenos y las construcciones de villas y finalmente se transfieren formalmente dichos inmuebles a los clientes y/o promitentes compradores

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía, valores en efectivo en la compañía, sobregiros e inversiones a corto plazo en las siguientes instituciones financieras:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
CAJA	20,000	20,000
FONDO ROTATIVO	800	800
BANCO BOLIVARIANO		(12,898)
BANCO PROMERICA		142,939
	20,800	150,841
INVERSIONES EQUIVALENTES DE EFECTIVO	251,352	586,163
	272,152	737,004



Por las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en documentos o depósitos a corto plazo. El saldo de las inversiones se componía de la siguiente forma:

INVERSIONES EQUIVALENTES DE EFECTIVO	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
BANCO PROMERICA	147,352	486,163
BANCO BOLIVARIANO	<u>104,000</u>	<u>100,000</u>
	<u>251,352</u>	<u>586,163</u>

9. ANTICIPOS A PROVEEDORES

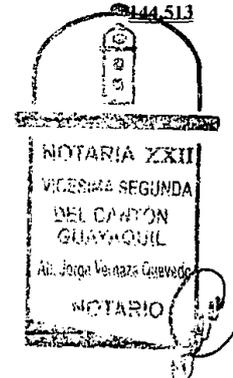
Los anticipos a proveedores consistían en:

ANTICIPO A PROVEEDORES	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
INKATONSA S.A.	178,011	497,598
INESA	324,140	324,140
COMPAÑIA VERDU	103,160	103,160
PETER KROHN	36,045	36,045
DISTRIBUIDORA HENRIQUEZ	27,000	27,000
AGI S.A.	12,656	415
PLASTICOS RIVAL S.A.	15,354	15,354
CONSTRUPRINT S.A.	12,368	12,368
ETINAR	63,771	0
WALTER IDROVO	19,500	12,500
MONTSERRAT MASPONS	<u>430,394</u>	<u>47,038</u>
OTROS	<u>108,323</u>	<u>(19,310)</u>
	<u>1,330,722</u>	<u>1,056,308</u>

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las Otras Cuentas por Cobrar consistían en los siguientes valores por liquidar:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	11,381	0
ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA	108,236	78,898
RETENCIONES DEL IMPUESTO A LA RENTA	3,129	2,909
OTROS	<u>14,112</u>	<u>62,706</u>
	<u>136,858</u>	<u>144,513</u>



11. COSTO DE OBRAS EN PROCESO.

Al 31 de diciembre del 2011, El Costo de Obras en Proceso, consistía en los costos acumulados principalmente por materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra por la construcción en proceso de la Urbanización del gran macrolote del Terreno TERRA NOSTRA (Plan Maestro), así como los costos incurridos en la construcción de los conjuntos residenciales en proceso.

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
COSTOS DE CONSTRUCCIONES EN PROCESO		
URBANIZACIÓN PLAN MAESTRO		
TERRANOSTRA	4,807,952	5,901,203
CONJUNTOS RESIDENCIALES		
VILANOVA	1,000,668	
VALENCIA	1,853,986	
PEDRALBES	1,320,685	77,824
TARRAGONA	883,535	872,766
SARRIA	368,104	0
TOTAL	10,234,930	6,851,793

12. INVERSIONES EN ACCIONES

Las Inversiones en Acciones, están valoradas al costo y consistían en:

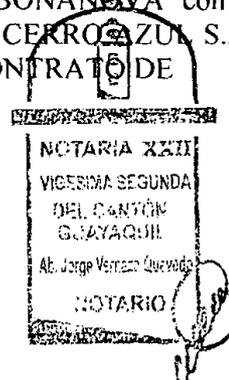
COMPAÑÍA	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
ACCIONES DE ETTNAR S.A. (2,94% del capital)	224.057	224.057

13. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2011 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 US\$ 843.729.

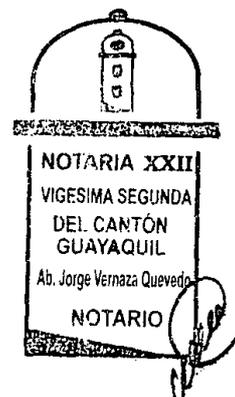
14. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011, las Cuentas por Pagar por US\$ 355,518 eran a favor de proveedores varios por materiales y trabajos de determinados sectores de urbanización en Terranostra.- Incluyen principalmente: costos de urbanización del Macrolote Q (Pedralbes) US\$ 272,764; Macrolote G (Sarría) US\$ 44,772 y otros.-

15. CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS.

15.1. Al 31 de Diciembre los principales saldos por cobrar con partes relacionadas consistían en:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
Corto Plazo		
BONANOVA S.A.		1,280,883
	0	1,280,883
Largo Plazo		
MEGATRADING S.A.		376.888
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.	0	13.176
OTRAS	0	7.000
	0	397,064



15.2. Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar a relacionadas consistían en:

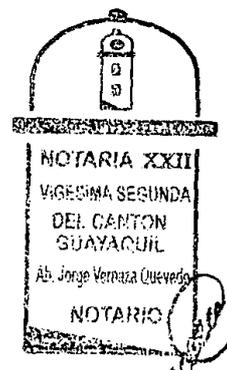
	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
Corto Plazo		
ETINAR S.A.	1.948.868	2.176.340
BONANOVA S.A.	2.288.120	1.716.234
MEGATRADING S.A.	174.761	208.561
LIPIDAVA S.A.	207.561	168.561
VIGERANO	(1.161.366)	0
OTRAS	<u>471.967</u>	<u>70.872</u>
	3.929.911	4.340.568
ETINAR S.A.	178.401	178.401
LIPIDAVA S.A.	(60.207)	181.803
BONANOVA S.A.	1.571.683	1.326.756
MEGATRADING S.A.	(376.889)	0
INMOBILIARIA MACCALMEIDA	(13.176)	0
ING. JOSEMACCHIAVELLO	0	193.531
OTRAS	(7.000)	0
	<u>1.292.812</u>	<u>1.880.491</u>
	<u>5.222.723</u>	<u>6.221.059</u>

Estas Cuentas por Pagar no devengan intereses.

15.3. las transacciones con partes relacionadas consistieron en:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
ETINAR S.A.		
Honorarios	112,028	60,000
Compra de materiales	0,00	282,800

Al 31 de diciembre del 2011, los saldos de las referidas compañías no estaban aún conciliados.- La Administración de la Compañía a la fecha del dictamen de los auditores externos, se encuentra en proceso de conciliación de los referidos saldos y transacciones con las partes relacionadas, por lo expuesto no fue posible al Auditor externo, determinar la razonabilidad de las cuentas por cobrar y de las cuentas por pagar. Así mismo, no le fue posible determinar la razonabilidad de los efectos en resultados del año 2011, por las conciliaciones pendientes.



16. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Factores de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia y los altos directivos de la Compañía.

a) Riesgo de Mercado:

Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes compradores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de la construcción; en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores claves para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios.

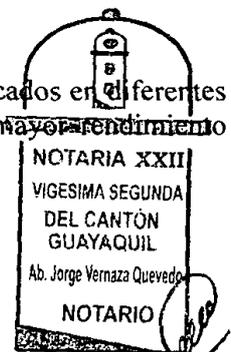
Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción; se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor, se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese periodo de construcción.- También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.

Durante la ejecución de la obra, se debe hacer un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de Crédito:

La Compañía trabaja con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; del respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento



financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de Liquidez:

La Compañía financia su operación, principalmente con los fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de de promitentes compradores. Las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Administración del riesgo de capital

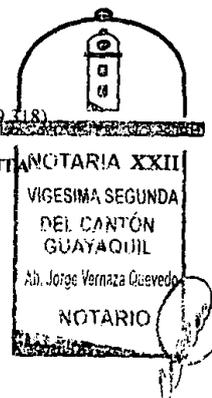
Los objetivos de la Compañía al administrar el capital consisten en salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía. El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes.

17. 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 24% sobre el resto de las utilidades.

En la compañía, el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 24% de impuesto a la renta sobre las mismas, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011, 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	40.939
MENOS 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES	(6.141)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	34.798
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES	4.026
UTILIDAD GRAVABLE	38.824
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	9.318
ANTICIPOS DE IMPUESTO A LA RENTA (Neto de aplicación del impuesto del año US \$9.318)	(35.640)
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	(205)
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA MAYOR QUE EL IMPUESTO A LA RENTA	0
OTROS IMPUESTOS	
IVA SOBRE VENTAS	9.159
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	474
	<u>9.633</u>



18. ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES

Corresponden a los valores recibidos, al 31 de diciembre de los Promitentes Compradores originados en contratos de reserva para futura compra-venta de Villas en los Conjuntos Residenciales que a dichas fecha se encontraban situados dentro de la Urbanización Terranostra.

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
PLAN MAESTRO TERRANOSTRA		
	0	2,084,626
CONJUNTOS RESIDENCIALES		
VALENCIA	1,740,230	
PEDRALBES	1,544,462	888,870
TARRAGONA	1,265,296	133,521
SARRIA	0	0
OTROS	425,366	0
	<u>4,975,354</u>	<u>3,107,017</u>

19. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

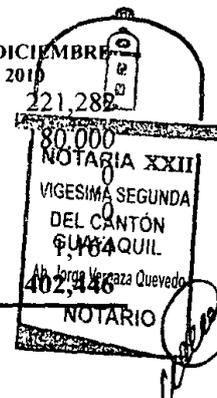
Los Gastos Acumulados por Pagar, al 31 de Diciembre consistían en

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
APORTES AL IESS	5,053	
VARIOS	69,861	2,431
	<u>74,914</u>	<u>2,431</u>

20. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las Otras Cuentas por Pagar, al 31 de diciembre consistían en:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
INKATONSA S.A.	221,283	221,283
MAMUT S.A.	180,000	
APORTES MACCHIAVELLO	193,531	
BONANOVA S.A.	99,145	
OTROS	1,762	
	<u>695,721</u>	<u>402,446</u>



21. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2011 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	COSTARRICENSE
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERIA CONSERMIN S.A.	12	37,600	ECUATORIANA
ETINAR S.A.	10	28,576	ECUATORIANA
GUILLERMO JOUVIN AROSEMENA	<u>5</u>	<u>15,040</u>	ECUATORIANA
	<u>100</u>	<u>300,800</u>	

22. APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

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.	<u>39,894</u>
	<u><u>1,444,970</u></u>

Los Aportes Para Futuro Aumento de Capital, se originaron principalmente en pagos realizados por los aportantes en años anteriores, a ciertos proveedores por cuenta de Vigerano S.A., por varios trabajos y materiales de construcción en las obras de urbanización del terreno denominado TERRA NOSTRA.

23. 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.



24. RESULTADOS ACUMULADOS

- a. **Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no tenía ningún efecto como por adopción por primera vez de las NIIF
- b. **Reserva de Capital.**- Incluye los valores de las anteriores cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada, previa resolución de Junta General de Accionistas y luego de absorber las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico incluido, si las hubiere. El saldo de esta cuenta no está disponible para distribuir dividendos ni para pagar el capital suscrito. Al 31 de diciembre del 2011, la compañía no tenía ningún efecto por cuanto se constituyó el 15 de marzo del 2001, fecha posterior a la dolarización del país
- c. **Resultados Acumulados originados en PCGA anteriores**- Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía. Al 31 de diciembre la compañía tenía acumulado por este concepto 4,152 dólares

25. INGRESOS

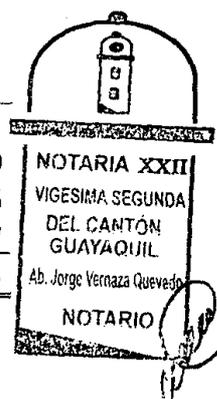
Un resumen de los ingresos de la compañía es como sigue:

	2.011	2.010
	(En dólares americanos)	
VENTA DE VILLAS URBANIZACION VALENCIA	962.034	0
OTROS INGRESOS	26,399	33.683
INGRESOS POR REEMBOLSOS	47,005	
	<u>1.035.438</u>	<u>33.683</u>

26. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y financieros reportados es como sigue:

	2.011	2.010
	(En dólares americanos)	
COSTO DE LAS VILLAS VENDIDAS	913,367	0
GASTOS ADMINISTRATIVOS	70,423	22.556
GASTOS FINANCIEROS	10.709	2.917
	<u>994,499</u>	<u>25.473</u>



27. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

a. CODIGO ORGANICO DE LA PRODUCCION, COMERCIO E INVERSIONES (COPCI)

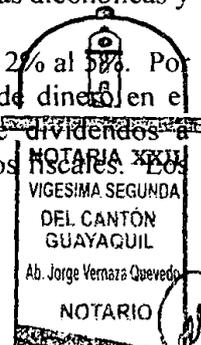
Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, La compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23%.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

b. LEY DE FOMENTO AMBIENTAL Y OPTIMIZACION DE LOS INGRESOS DEL ESTADO

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los



pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

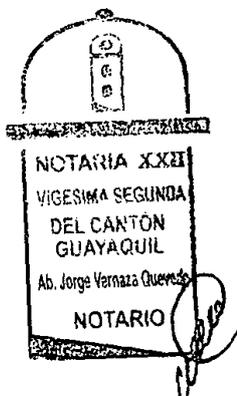
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

28. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2011, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2012. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

29. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha del dictamen del auditor independiente del 2012, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Ab. Jorge M. Vernaza Quevedo, Notario Público Vigésimo Segundo del cantón Guayaquil. Doy Fe: Que la compulsa precedente, compuesta de 26 fojas, es igual a la copia del documento que me fué exhibida y que devolví al interesado Guayaquil, a las 14 de SEPT de 2012.

Ab. Jorge M. Vernaza Quevedo
Notario Público Vigésimo Segundo
del Cantón Guayaquil