



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

104611

VIGERANO S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2007 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



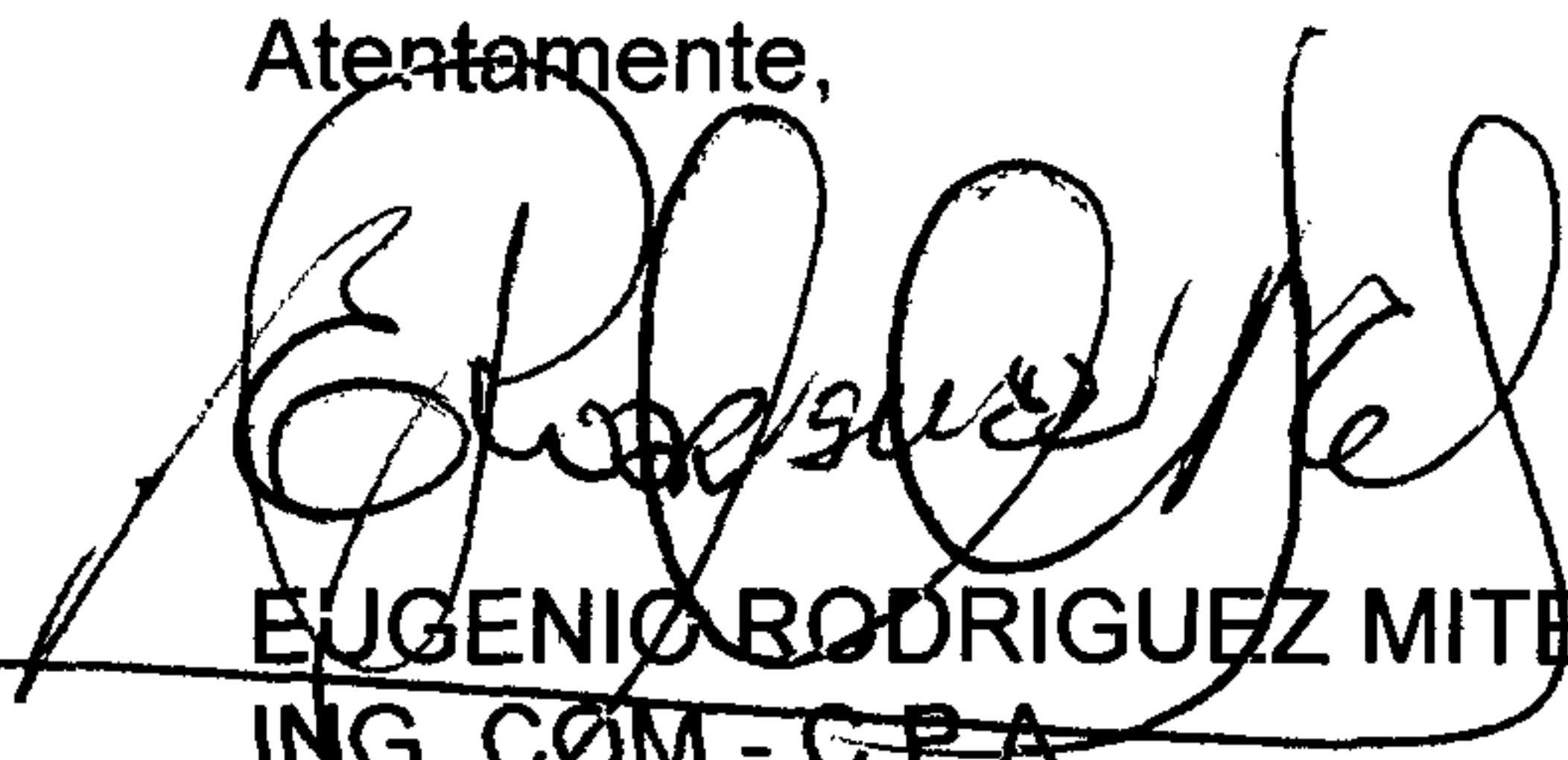
EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS ACCIONISTAS DE
VIGERANO S.A.**

1. He auditado el balance general adjunto de VIGERANO S.A. al 31 de diciembre del 2007 y los correspondientes estados de resultados, de evolución patrimonial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.- Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros descritos en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de VIGERANO S.A. al 31 de diciembre del 2007, el resultado de sus operaciones 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.
4. De acuerdo con disposiciones legales, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2007, será presentado por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI) a los contribuyentes.

Atentamente,


EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM - C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754
ABRIL 30 del 2008





VIGERANO S.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

CAJA Y BANCOS	173,323
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	307,298
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	<u>403</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	481,024

COSTO DE OBRA EN PROCESO

URBANIZACION DE TERRENO TERRANOOSTRA

	<u>3,124,019</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>3,605,043</u>

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

OBLIGACIONES BANCARIAS	980,000
CUENTAS POR PAGAR	104,782
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	27,160
IMPUESTOS POR PAGAR	3,921
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>1,859</u>
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	1,117,722

PASIVOS NO CORRIENTES

CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS

	<u>945,455</u>
TOTAL DE PASIVOS	2,063,177

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL	300,800
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	1,226,686
RESERVA LEGAL	1,336
RESULTADOS ACUMULADOS	5,991
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>7,053</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1,541,866

TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

3,605,043

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvín A
Representante Legal

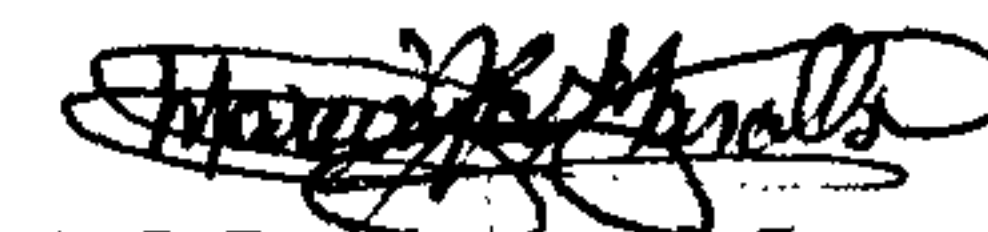

CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001

VIGERANO S.A
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS POR	
VENTA DE MACROLOTE D	1,390,848
OTROS INGRESOS	<u>2,468</u>
	1,393,316
COSTO DE VENTAS	1,351,517
MARGEN BRUTO	41,799
GASTOS	
ADMINISTRATIVOS	11,841
OTROS	<u>17,565</u>
TOTAL DE GASTOS	29,406
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	12,393
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	<u>(1,859)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	10,534
IMPUESTO A LA RENTA	<u>(2,698)</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	7,836
TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL	<u>(783)</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUES DE TRANSFERENCIA	<u>7,053</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvín A
Representante Legal


CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001

VIGERANO S.A.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
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 31-12-2006	300.800	608.031	206	6.338		915.375
TRANSFERENCIA DEL AÑO			347	-347		0
APORTES DURANTE EL AÑO		618.655				618.655
UTILIDAD DEL EJERCICIO					7.836	7.836
TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL			783		-783	
SALDOS AL 31-12-2007	300.800	1.226.686	1.336	5.991	7.053	1.541.866

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvin A
Representante Legal


C.P.A. Mariana Marcillo
Contadora RUC # 1705222477001

VIGERANO S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN
ACTIVIDADES DE OPERACION**

EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	1,635,024
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(1,452,761)
INTERESES PAGADOS	<u>(17,565)</u>

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	164,698
---	----------------

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN
ACTIVIDADES DE INVERSION**

0

**FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

DISMINUCION EN OBLIGACIONES BANCARIAS	(91,371)
DISMINUCION EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	(539,507)
AUMENTO EN APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	<u>618,655</u>

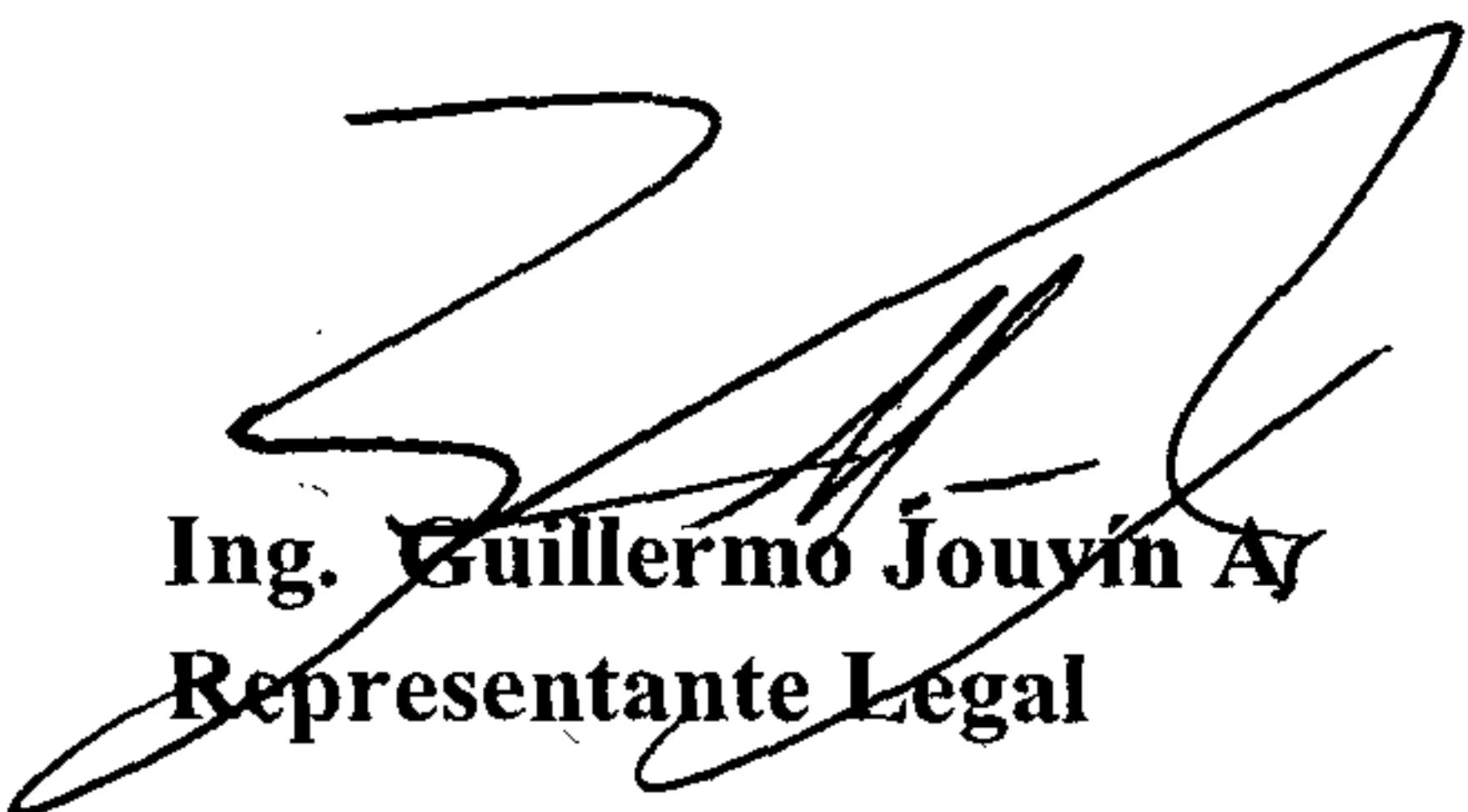
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(12,223)
--	-----------------

**EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFFECTIVO Y
EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

AUMENTO NETO DURANTE EL AÑO	152,475
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>20,848</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>173,323</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvin Ay
Representante Legal

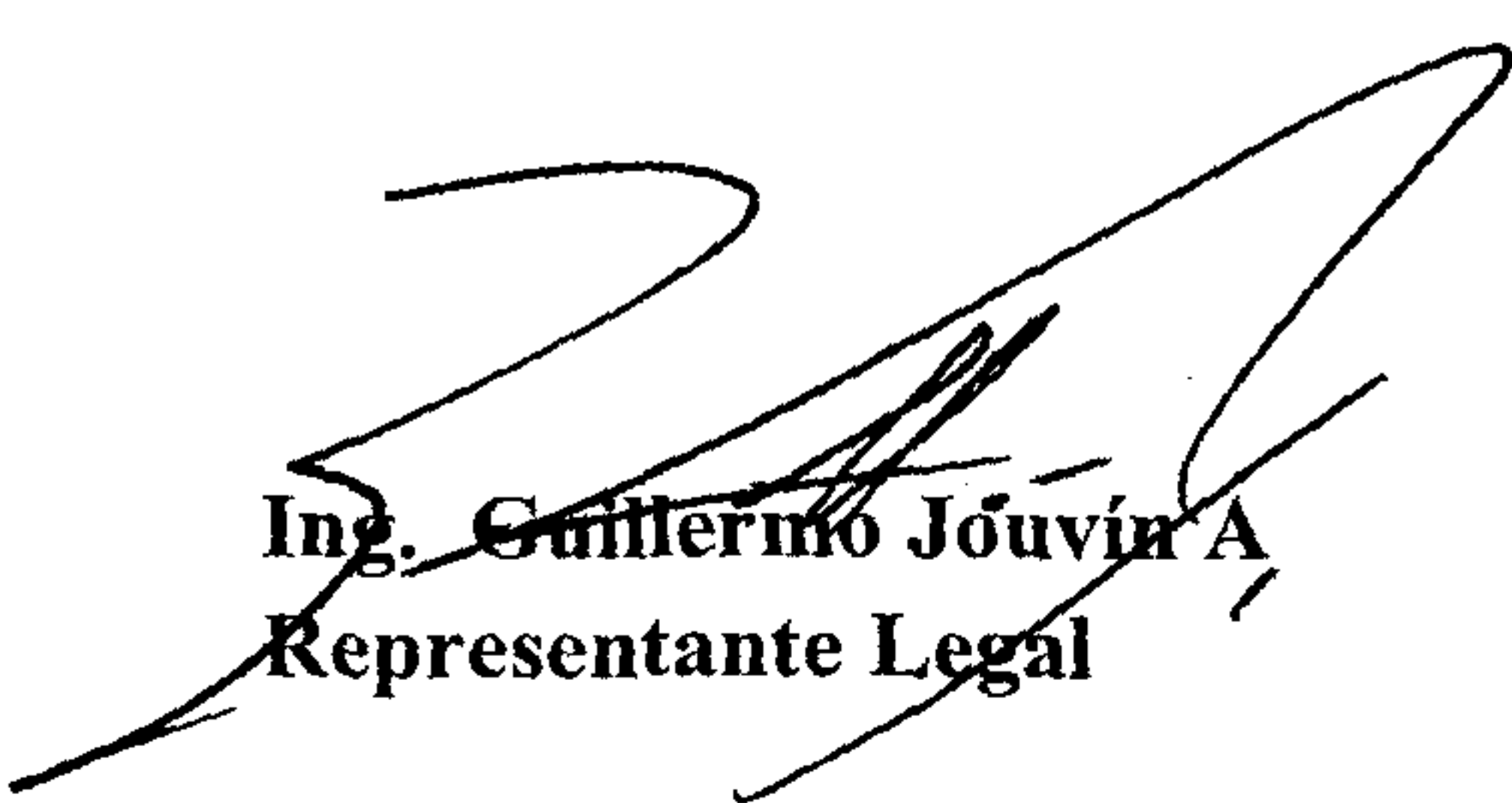

CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001

VIGERANO S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

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

UTILIDAD DEL EJERCICIO	7,053
AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL	783
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	(148,702)
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	1,347
COSTO DE OBRA EN PROCESO DE TERRENO	
URBANIZACION TERRA NOSTRA	241,708
CUENTAS POR PAGAR	68,353
IMPUESTOS POR PAGAR	(6,876)
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	1,032
TOTAL AJUSTES	157,645
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	164,698

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



Ing. Guillermo Jouvín A.
Representante Legal



CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 705222477001

VIGERANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

1,- OBJETIVOS

La Compañía VIGERANO S.A. fue constituida el 2 de Marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador.- 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 e 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 proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como la moneda oficial en la República del Ecuador, por lo cual, la contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se llevan en dólares americanos,

2,- OPERACIONES.- ADQUISICION DE TERRENO SIN URBANIZAR MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA DE PERMUTA

En Guayaquil, el 15 de julio del 2002, celebraron las Compañías Vigerano S.A. y Estancias Cerro Azul S.A., 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 ubicado en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total aproximada del macrolote es de 736,063.99 m2 (los linderos y mensuras se describen en el referido contrato), identificado en el catastro municipal con el código 960020002.- Del área señalada se descuenta el área de manglar de aproximadamente 23,257.41 m2.- También se excluyen 28,879.39 m2 que le corresponden a la promesa de compraventa otorgada anteriormente a la Cooperativa de Viviendas de la Armada Nacional.

Estancias Cerro Azul transfiere la propiedad de los referidos terrenos 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 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 TERRANOSTRA 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 presente fecha.
- 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.

El referido proyecto urbanístico, se denomina TERRANOSTRA 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.

Al 31 de Diciembre del 2007, tal como se explica en la nota 4, la Administración de Vigerano S.A. ha vendido seis macrolotes de terrenos suburbanizados en el proyecto TERRANOSTRA.- Los nuevos propietarios tal como Vigerano S.A. acordó con ellos, continúan con la construcción de viviendas acordes con el plan original, en un sector estratégico de la Urbanización, creando interesantes expectativas en el mercado de viviendas especialmente en el sector de potenciales clientes de nivel socio económico medio y medio alto.

PLANES ACTUALES DE LA ADMINISTRACION

Al 31 de Diciembre del 2007, restan aproximadamente doce años del plazo para concretarse por completo el contrato de permuta (quince años).- La Administración ha considerado el buen nivel de expectativas comerciales por parte de un sector interesante de potenciales clientes con un status social de nivel medio y de nivel alto.- Considerando la ubicación estratégica de la Urbanización TERRANOSTRA y por cuanto han dado resultados positivos la venta inicial de los macrolotes suburbanizados ubicados en una posición con cierto privilegio tal como se describe en la nota 4, la Administración de Vigerano S.A. considera que en los próximos años el proyecto se va a desarrollar en forma apropiada.- Actualmente se encuentra obteniendo mayor financiamiento a largo plazo y también ha realizado algunas transacciones con importantes proveedores con un plazo mayor al normal.

Durante el año 2007 la Compañía incrementó su capital de trabajo, los accionistas y futuros accionistas realizaron nuevos e importantes aportes para futuro aumento del capital social por US \$ 618,655.- La Administración tiene seguridad razonable en el éxito comercial del proyecto TERRANOSTRA, la Administración ha considerado el entorno económico y político del país que aún está en proceso de cambios y estabilización y también consideró en su análisis que el referido contrato de permuta es a quince años plazo, la ubicación de la Urbanización situada en un sector de actual y futuro crecimiento, para solventar un real déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil.

A la fecha del dictamen del auditor independiente, el proyecto se desarrolla en términos normales.- El auditor considera que la recuperación de todas las inversiones y activos de propiedad de la Compañía dependen del desarrollo normal y de la rentabilidad del proyecto TERRANOSTRA si continúan los resultados acordes con los planes previstos por la Administración.- Por lo expuesto y considerando que el proyecto, a la fecha del dictamen del auditor independiente, continua en la primera fase de urbanización, a la Administración no le ha resultado posible obtener una valoración apropiada y confiable en el tiempo del referido terreno en proceso de urbanización adquirido en permuta; por lo expuesto no es posible de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados contabilizar dicho activo.- Cabe



indicar que la Administración si ha contabilizado como activos los costos de mano de obra y por materiales incurridos en la construcción del proyecto en la cuenta Costo de Obra en Proceso.

3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y determinadas prácticas emitidas por la misma Superintendencia, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros, En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales,

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

LIQUIDACION DE RESULTADOS AL FINALIZAR LA URBANIZACION DEL TERRENO DENOMINADO TERRANOSTRA

La Compañía está construyendo por intermedio de la Compañía ETINAR S.A. (constructora relacionada) por su propio riesgo la Urbanización denominada TERRANOSTRA, 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 descrito en la nota 2.

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 liquidan inmediatamente en el Estado de Resultados, tal como se explica en la nota 4.

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.

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

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



4.- INGRESOS POR VENTAS DE MACROLOTES DE TERRENOS SIN URBANIZAR Y SUS RESPECTIVOS COSTOS

Durante el ejercicio económico del 2007, la compañía por razones estratégicas vendió el Macrolote D de terreno suburbanizado o parcialmente urbanizado.- En años anteriores ya había vendido los Macrolotes denominados A, B, C, T y E, parte del terreno adquirido mediante permuta a Estancias Cerro Azul S.A., terrenos donde se está desarrollando la Urbanización TERRANOSTRA, tal como se explica en la nota 2.- La Administración de la compañía realizó las referidas ventas con la finalidad de que los beneficiarios, en forma inmediata, inicien la construcción de las viviendas por cuenta y riesgo de los nuevos propietarios, con miras a acelerar el desarrollo del mercado y la correspondiente plusvalía del proyecto (plan maestro) Urbanización TERRANOSTRA.- Por lo expuesto la compañía vendió, durante el 2007, a precio de introducción esto es prácticamente al costo 16,757m2 de terrenos parcialmente urbanizados, por un total de US\$ 1,390,848.43.

5.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos,

Año Terminado	Variación
<u>Diciembre 31</u>	<u>Porcentual</u>
2005	3.14
2006	2.87
2007	3.32

6.- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2007 las Cuentas por Cobrar a Relacionadas, consistían en:

MEGATRADING S.A.	100,000
LIPIDAVA S.A.	68,964
BONANOVA S.A.	<u>138,334</u>
	<u>307,298</u>
	=====

Estas cuentas no generan intereses a favor de la Compañía.



7.- COSTO DE OBRA EN PROCESO.- URBANIZACION DE TERRENO TERRANOSTRA

Al 31 de diciembre del 2007 El Costo de Obra en Proceso, consistía en los costos de obra acumulados de la Urbanización del Terreno TERRANOSTRA, así como los gastos legales iniciales originados en el contrato de permuta descrito en la nota 2

COSTO DE OBRA TERRANOSTRA- PLAN MAESTRO, Neto de Anticipos de Promitentes Clientes de 1,238,384	2,258,527
GASTOS LEGALES Y OTROS POR TERRENO ADQUIRIDO EN PERMUTA	341,964
ANTICIPOS A PROVEEDORES	
DISTRIBUIDORA ENRIQUEZ	27,000
COMPAÑÍA VERDU	103,160
AGI	36,503
INKATONSA	176,439
PETER KROHN	36,045
ETINAR S.A.	57,977
SUPREL	30,000
PLASTICO RIVAL	26,430
OTRAS	29,974
	<u>3,124,019</u>
	=====

8.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2007 las Obligaciones Bancarias, consistían en:

	INTERES	VENCIMIENTO	VALOR
BANCO BOLIVARIANO			
OPERACIÓN 85649	11.30%	04/06/2008	500.000
OPERACIÓN 127895	11,00%	15/01/2008	300.000
OPERACIÓN 128078	11,00%	14/03/2008	<u>180.000</u>
			<u>980.000</u>
			=====

9.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2007 las Cuentas por Pagar, consistían en:

M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	30.584
CONSULTORIA SANITARIA Y AMBIENTAL	17.184
SATELCOM S.A.	5.990
FACAY S.A.	2.188
INTERFORSA S.A.	9.520
CAN-VER CIA.LTDA.	2.025
ETINAR S.A.	22.117
OTROS	<u>15.174</u>
	<u>104.782</u>
	=====



10.- IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS POR PAGAR

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. En caso contrario la tarifa del Impuesto sobre la Renta es del 25% sobre las utilidades.

En la Compañía al calcular el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 25% de impuesto a la renta por el ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2007, difieren los cálculos al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio.- A continuación se explica la Conciliación respectiva:

CONCILIACION TRIBUTARIA

UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES	12,393
15 % PARTICIPACION DE UTILIDADES A TRABAJADORES	<u>1,859</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	10,534
GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>258</u>
UTILIDAD GRAVABLE	10,792
25 % IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>2,698</u>
(-) RETENCIONES DEL AÑO	<u>(171)</u>
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	2,527
OTROS IMPUESTOS RETENIDOS A TERCEROS	
RETENCIONES EFECTUADAS DE IVA	680
RETENCIONES EFECTUADAS DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>714</u>
	1,394
	<u>3,921</u>
	=====

11.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2007 las Transacciones y los saldos de los Gastos Acumulados por Pagar consistían en:

	SALDOS AL 31/12/2006	INCREMENTO (DISMINUCION)	SALDOS AL 31/12/2007
BENEFICIOS SOCIALES	<u>827</u>	<u>1,032</u>	<u>1,859</u>
	<u>827</u>	<u>1,032</u>	<u>1,859</u>
	=====	=====	=====

12- CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2007 las Cuentas por Pagar a Relacionadas, consistían en pasivos originados por ciertos pagos de trabajos y materiales de construcción y pagos directos a ciertos proveedores por cuenta de Vigerano S.A.- Estos pasivos no tienen un plazo definido y no generan costo financiero alguno.- La Administración de la Compañía considera que estos pasivos van a cancelarlos en forma gradual en función de la liquidez del proyecto.

ETINAR S.A.	782,835
SOSICORP S.A.	156,808
MEGATRADING S.A.	<u>5,812</u>
	945,455
	=====

13.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2007 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 300,800 correspondientes a 300,800 acciones ordinarias de US \$ 1,00 cada una.

14.-APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2007 los Aportes Para Futuro Aumento de Capital, consistían principalmente en pagos a proveedores por cuenta de Vigerano S.A.

CONSTRUCORP LIMITED S.A.	428,004
MEGATRADING S.A.	293,762
MACCALMEIDA S.A.	215,000
ETINAR S.A.	180,026
BONANOVA S.A.	70,000
LIPIDAVA S.A.	<u>39,894</u>
	1,226,686
	=====

15.- 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,



16.- HECHOS SUBSECUENTES

La Asamblea Constituyente del Ecuador, aprobó la LEY DE EQUIDAD TRIBUTARIA, publicada en el Registro Oficial No. 242 del 29 de Diciembre del 2007.- La nueva Ley contiene importantes reformas que entraron en vigencia a partir del 1 de Enero del 2008, principalmente reformó lo siguiente:

REFORMAS AL CODIGO TRIBUTARIO

- La declaración de las facturas a crédito, hasta 60 días posteriores a su emisión
- Decomiso e incautación definitiva de la mercancía sin documentación de soporte legal
- Las penas de reclusión hasta 6 años

REFORMAS A LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

- Gastos deducibles de los Intereses por créditos externos solo si dicho crédito no supera el 300 % del capital pagado.
- Multas de hasta US \$ 15,000 por la no presentación de los anexos e información referente a las transacciones con relacionadas
- Para acogerse a la tasa de impuesto a la renta del 15 % deben capitalizar y demostrar la inversión en activos productivos hasta el 31 de Diciembre del siguiente ejercicio económico
- Los anticipos del impuesto a la renta se calcularan y pagara el mayor de entre:
50 % del impuesto a la renta del año anterior menos las retenciones efectuadas
y la Suma matemática de algunos elementos de los estados financiero
- Impuesto a la salida de Divisas gravadas con el 0,5 %
- Creación del impuesto a las tierras rurales

A la fecha del Informe del Auditor Externo, Los respectivos Reglamentos a dicha Ley aún están pendientes