

118068

Quito, Septiembre 15 de 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente

Estimados señores:

Adjunto a la presente sírvase encontrar un ejemplar del Informe Financiero Auditado de la Compañía **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, al 31 de diciembre de 2009, cuyo número de expediente es 118068-2005, con número de RUC # 0992369922001.

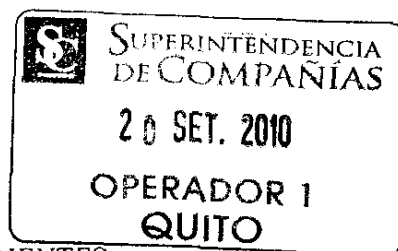
Documentación que remito para los fines consiguientes, esta compañía me contrató con posterioridad al 30 de Abril de 2010.

Atentamente




AUDITOR EXTERNO
Dra. Rocio Reina F.
C.P.A. 27770
SC. R. N. A. E. No- 650.
RUC # 1712262797001

Quito – Ecuador, Agosto 31 de 2010



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Apoderado General de

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

1. *He auditado los estados financieros que se acompañan de **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, fueron auditados por otros auditores cuyo informe está fechado el 17 de Julio del 2009, expresando un dictamen sin salvedades.*

Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros

2. *La Administración de **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.*

Responsabilidad del Auditor

3. *Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.*
4. *Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la*

Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. *Consideró que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarme una base para expresar mi opinión de auditoría.*

Opinión

6. *En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, al 31 de diciembre de 2009 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad.*
7. *La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.*


Dra. Rocío Reina F.

S.C. R.N.A.E. No. 650

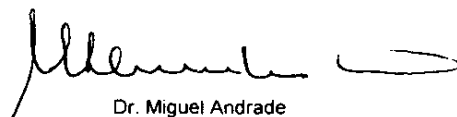
Registro Nacional C.P.A. No. 27770

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	31 de diciembre de 2009
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos	3	US \$ 29,438.26
Cuentas por Cobrar - VIPARK	4	104,321.89
Impuestos Anticipados	5	31,721.52
Total Activos Corrientes		165,481.67
PROPIEDAD E INSTALACIONES		
Terrenos		5,376,212.62
Adecuaciones e Instalaciones		68,000.00
(Menos): Depreciación Acumulada		(5,100.00)
Total Propiedades e Instalaciones	6	5,439,112.62
Otros Activos		
Gastos de Constitución	7	4,074.30
(Menos): Amortización Gastos de Constitución		(3,938.70)
TOTAL ACTIVOS		5,604,729.89
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE		
Obligaciones Fiscales	8	42.55
Cuentas por Pagar Accionistas corto plazo	9	154,150.00
Total Pasivo Corriente		154,192.55
Préstamos de Accionistas largo plazo	10	5,362,776.76
Total Pasivo Largo Plazo		5,362,776.76
TOTAL PASIVO		5,516,969.31
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	11	10,000.00
Reserva Legal		2,442.27
Utilidades no Distribuidas Ejercicios Anteriores		120,640.35
Pérdida del Ejercicio		(45,322.04)
Total Patrimonio		87,760.58
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	US \$	5,604,729.89

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Dr. Miguel Andrade
 Apoderado General

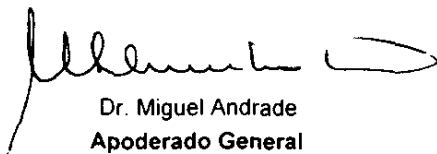

 Dra. Mayra Sánchez
 Contadora General
 Registro C.P.A No. 17-524

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
Estados de Resultados

(Expresado en dólares americanos)

			Año terminado el 31 de diciembre de 2009
INGRESOS	Notas		
Ingresos por Arriendos			-
Ingresos Varios	12	US \$	12,378.19
(Menos): Costo de Ventas			-
Pérdida Operacional			<u>12,378.19</u>
GASTOS			
(Menos): Gastos de Ventas			(2,700.00)
Gastos Administrativos	13		<u>(54,969.89)</u>
Utilidad Operacional			(45,291.70)
Más: Ingresos no Operacionales			-
(Menos): Egresos no Operacionales			(30.34)
Pérdida del Ejercicio			<u><u>(45,322.04)</u></u>

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Dr. Miguel Andrade
Apoderado General

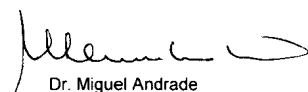

Dra. Mayra Sánchez
Contadora General
Registro C.P.A No.17-524

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares americanos)

Descripción		Capital Social	Reserva Legal	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2008	US\$	10,000.00	2,442.27	120,640.35	133,082.62
Asignación Reserva Legal		-	-	-	-
Pérdida del Ejercicio 2009		-	-	(45,322.04)	(45,322.04)
Saldos al 31 de Diciembre de 2009	US\$	10,000.00	2,442.27	75,318.31	87,760.58

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Dr. Miguel Andrade
Apoderado General


Dra. Mayra Sánchez
Contadora General
Registro C.P.A No.17-524

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
Estados de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

Año terminado al
31 de diciembre de
2009

Pérdida Neta US\$ (45,322.04)

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el Flujo
de Efectivo provisto en actividades de operación

Depreciación 3,400.00
Amortizaciones 814.92
(41,107.12)

Cambios Netos en Activos y Pasivos de Operación

Aumento Cuentas por Cobrar (54,077.71)
Aumento Impuestos anticipados y otros anticipos (12,765.53)
Disminución Proveedores (452.97)
Disminución Obligaciones Fiscales (16,719.60)

Efectivo Neto (usado) en actividades de Operación (84,015.81)

FLUJO DE EFECTIVO USADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

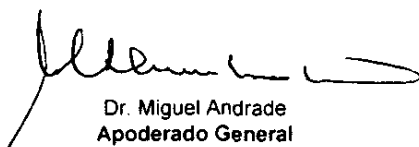
Préstamos de accionistas 154,150.00

Efectivo Neto (usado) por Actividades de Financiamiento 154,150.00

Aumento Neto del Efectivo 29,027.07
Efectivo al Inicio del Año 411.19

SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO US \$ **29,438.26**

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Dr. Miguel Andrade
Apoderado General


Dra. Mayra Sánchez
Contadora General
Registro C.P.A No.17-524

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares americanos)

1. Identificación y Objeto de la Compañía

1.1 Antecedentes

La Compañía fue constituida en la ciudad de Panamá mediante escritura pública el 21 de Abril de 2004, por la cual se protocoliza el pacto social de GUAYAQUIL INVESTMENT OVERSEAS INC., Con fecha 19 de Octubre de 2004, la Junta Directiva de la Matriz estableció su sucursal en la República del Ecuador, la cual operará en concordancia a los estatutos de la matriz, en cuanto no se opongan a las leyes ecuatorianas. Con fecha 11 de enero de 2005, la sucursal recibió su autorización para iniciar sus actividades en el Ecuador.

Mediante resolución No.05-G-DIC-0-00278, dictada el 22 de Diciembre de 2004, por el Dr. Juan Trujillo Bustamante, Intendente de Compañías de la ciudad de Guayaquil, resuelve calificar de suficientes los documentos otorgados en el exterior, y, autorizar el establecimiento de la sucursal en el Ecuador a la compañía extranjera GUAYAQUIL INVESTMENT OVERSEAS INC., así como calificar de suficientes el poder otorgado a través de la Junta Directiva de la sociedad anónima Guayaquil Investment Overseas Inc., por medio de la cual se confiere un Poder General a favor del Dr. Miguel Andrade Varea y Dr. Miguel Andrade Luna actuando individualmente de nacionalidad ecuatoriana.

1.2 Objeto Social

El objeto principal de la compañía es la compra – venta, permuta, arriendo, comercio, tenencia e inversión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, mercancías, materias de consumo, efectos, productos, y otros bienes de cualquiera clase. La participación en cualquier forma en otras sociedades o compañías sean estas panameñas o extranjeras.

Actualmente realizan actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2009, la compañía no facturó por arrendamientos de los solares signados, localizados en la manzana # 106- 67 de la primera Etapa de la urbanización denominada Complejo Urbanístico Kennedy Norte, parroquia urbana Tarqui, ubicados en la avenida Francisco de Orellana y Nahim Isaías de la ciudad de Guayaquil, su principal actividad en años anteriores.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2. Principales Principios y/o Criterios Contables

2.1. Base de Presentación

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador.

2.2. Periodo

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009, y son presentados en dólares americanos, que es la moneda oficial en el Ecuador.

2.3. Propiedades, e Instalaciones

Las Instalaciones han sido valorados al costo histórico. Las depreciaciones, han sido determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	Porcentaje 2009
Instalaciones y Adecuaciones	5%

2.4. Impuesto a la Renta

Con el fin de atraer el capital nacional y extranjero, se establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del diez por ciento (10%) en la tarifa del impuesto a la renta. Por tanto, aplicarán la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25%, sobre el resto de las utilidades, procedimiento que debe ser legalizado con la respectiva escritura pública hasta el 31 de diciembre del año siguiente y cumplir las demás disposiciones de la normativa tributaria vigente

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

3. Caja – Bancos

Corresponde a:

Detalle		2009
Banco del Pichincha	US \$	29.438,26
Cta Cte # 32476721-04	US \$	<u><u>29.438,26</u></u>

4. Clientes

Guayaquil Investments Overseas INC., al 31 de diciembre de 2009 presenta sus cuentas por cobrar de acuerdo al siguiente detalle:

Detalle		2009
Cuentas por Cobrar VIPARK	US \$	104.321,89 (*)
	US \$	<u><u>104.321,89</u></u>

(*) Este valor corresponde a una cuenta por cobrar préstamos al beneficiario VIPARK, para apertura de cuenta por integración de capital; y varios préstamos asignados a esta cuenta; pero a la fecha de nuestra auditoría estos ya fueron cancelados.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

5. Impuestos Anticipados

Detalle		2009
Crédito Tributario Retención en la Fuente	US \$	1.386,47
Anticipo Impuesto a la Renta		30.216,24
Iva en Compras		118,81
	US \$	<u>31.721,52</u>

6. Propiedades e Instalaciones

(Ver página siguiente)

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
Movimiento de Propiedades y Adecuaciones
Al 31 de diciembre de 2009

Detalle	Terrenos	Adecuaciones e Instalaciones	Total	Depreciación / Amortiz. Acumulada	Total Neto
Saldo al 31 de Diciembre de 2008	5,376,212.62	68,000.00	5,444,212.62	(1,700.00)	5,442,512.62
Adiciones	-	-	-	(3,400.00)	(3,400.00)
Bajas	-	-	-	-	-
Ajustes y Reclasificación	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2009	5,376,212.62	68,000.00	5,444,212.62	(5,100.00)	5,439,112.62
	(*)	(**)			

(*) Los Terrenos se refieren a:

Terreno Prediator - 6 Lotes **2,198,923.62**
Corresponde a la adjudicación de los solares No. (5),(6),(19),(20),(21) y (22) localizados en la Urbanización Complejo Urbanístico Kennedy Norte de la ciudad de Guayaquil. El 99% de este valor se canceló en periodos anteriores, mediante certificados de Depósitos emitidos por Instituciones Financieras que se encontraban en proceso de saneamiento por el valor de la deuda coactivada al día del remate los mismos que pertenecían a la Compañía Inmobiliaria Prediator S.A.
Terreno Canadiancorp - 12 Lotes **3,177,289.00**
De acuerdo a Escritura Pública del 10 de Mayo de 2005 se adquirió los solares (7) (8),(9),(10),(11),(12),(13),(14),(15),(16),(17) y (18) localizados en la Urbanización mencionada anteriormente en la ciudad de Guayaquil, los que pertenecían a la Compañía Corporación Inmobiliaria Canadiancorp S.A.

(**) Las Adecuaciones e Instalaciones:

De acuerdo al Testimonio de la escritura que contiene las declaraciones que efectúan la compañía **Guayaquil Investments Overseas Inc (GIO)**; y la Compañía **PROMATOP S.A.**, del 2 de mayo 2007, en el macrolote integrado por los solares Del (5) al (22), de la urbanización denominada Complejo Urbanístico Kennedy Norte, Parroquia Tarqui en la Av. Francisco de Orellana y Nahin Isaías de la ciudad de Guayaquil.

La Compañía Promatop S.A. construyó y adecuó una infraestructura para el desarrollo de diversas exposiciones, nacionales e internacionales, con el nombre de Centro de Exposiciones Expoplaza, en base a contratos de arrendamiento que celebró con las empresas que antecedieron a GIO en el derecho de dominio sobre los respectivos solares. Posteriormente el 31 de marzo de 2007 las partes declaran que toda la relación de arrendamiento existente entre ellas termina definitivamente, y las instalaciones quedan como parte de pago de varias alcuotas de arrendamientos pendientes con la Cia GIO.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

7. Cargos Diferidos

Corresponden a gastos de constitución de la compañía, con una tasa anual de amortización del 20% al 31 de diciembre de 2009.

8. Obligaciones Fiscales

Se refiere a:

Detalle	2009
I.V.A. en Ventas	US \$ -
Retenciones en la Fuente	22,39
Retención IVA por Pagar	20,16
	US \$ <u><u>42,55</u></u>

9. Cuentas por Pagar Accionistas

Corresponde a obligaciones corto plazo de un préstamo recibido de la casa matriz, en los meses de enero, febrero, mayo y Junio de 2009 debitados de la cuenta del Banco Pichincha Cta Cte # 32476721-04, a un plazo de pago de 365 días y no devengan intereses.

10. Préstamo Accionista Largo Plazo

Corresponde a un préstamo otorgado en periodos anteriores por la casa matriz por un valor de USD \$ 5.362.776,76. El 58,36% de este valor de acuerdo a escritura pública del 10 de mayo del 2005 por USD \$ 3.130.000,00, fueron destinados a la adjudicación a favor de **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.** de los solares números (7),(8),(9),(10),(11),(12),(13),(14),(15),(16),(17) y (18) que forman un solo cuerpo, localizados en la manzana # 67 (antes # 106), primera etapa de la urbanización denominada Complejo Urbanístico Kennedy Norte, en la ciudad de Guayaquil realizada

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

por el Señor juez de coactiva del Banco del Progreso S.A. en saneamiento, dentro del juicio coactivo No. 060-01-2001.

Y el 41,64% restante corresponden a la adjudicación de los solares (5),(6),(19), (20),(21) y (22) localizadas en la Urbanización mencionada anteriormente los mismos que pertenecían a la compañía Inmobiliaria Prediator S.A.

Bien inmueble mencionado en la Nota No. 6, respecto del cuál no se ha determinado un plazo de pago y no devengan intereses. Esta obligación fue renovada mediante un pagaré firmado por el Apoderado General de la Sucursal en mayo de 2008.

11. Capital Social

El capital autorizado de la sociedad es de USD \$ 10.000,00, mediante Escritura Pública No.6787 por la cual se protocolizó el Pacto Social de la sociedad denominada **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, celebrada en la ciudad de Panamá otorgada el 21 de Abril de 2004, ante el Notario Lcdo. Fernando Urrutia Notario Público Octavo del Circuito Notarial de Panamá e inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá el 27 de Abril de 2004.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 05-G-DIC-0-00278 del 22 de Diciembre de 2004 califica de suficientes los documentos otorgados en el exterior y autoriza el establecimiento de la Sucursal en el Ecuador a la Compañía extranjera **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, e inscrita el 19 de enero de 2006 en el Registro Mercantil de Guayaquil.

12. Ingresos Varios

Al 31 de diciembre de 2009, este valor corresponde a:

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Detalle	2009
Intereses	US \$ 4.411,11
Provisión Pago Patentes de Años Anteriores	7.966,48 (*)
	US \$ <u>12.377,59</u>

(*) La Compañía provisionó este valor para el pago de las patentes del Predio propiedad de la compañía el mismo que originó únicamente el pago de USD \$ 355,36.

13. Gastos Administrativos

Corresponde a obligaciones con proveedores por pago de agua, vigilancia privada y varios servicios legales entre otros gastos por contribuciones a la Superintendencia de compañías, patentes y otros varios pagos al M.I. Municipalidad de Guayaquil.

14. Normas Internacionales de Información Financiera

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC, emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008, se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, NIAA".

15. Eventos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de preparación de este informe (Agosto de 2010), no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

La fecha en la que se culmina la auditoría es porque la Compañía Guayaquil Investments Overseas INC., nos contrató con posterioridad al 30 de Abril de 2010.

Quito – Ecuador, Agosto 31 de 2010

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Apoderado General de

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.



1. He auditado los estados financieros que se acompañan de **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, fueron auditados por otros auditores cuyo informe está fechado el 17 de Julio del 2009, expresando un dictamen sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros

2. La Administración de **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

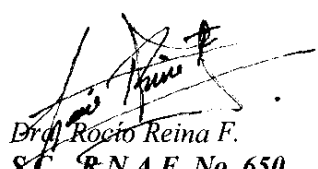
3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la

Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. *Consideró que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarme una base para expresar mi opinión de auditoría.*

Opinión

6. *En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, al 31 de diciembre de 2009 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad.*
7. *La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.*


Dr. Rocío Reina F.

S.C. R.N.A.E. No. 650

Registro Nacional C.P.A. No. 27770



GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

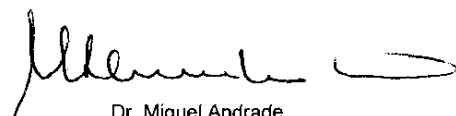
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	31 de diciembre de 2009
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos	3	US \$ 29,438.26
Cuentas por Cobrar - VIPARK	4	104,321.89
Impuestos Anticipados	5	31,721.52
Total Activos Corrientes		165,481.67
PROPIEDAD E INSTALACIONES		
Terrenos		5,376,212.62
Adecuaciones e Instalaciones		68,000.00
(Menos): Depreciación Acumulada		(5,100.00)
Total Propiedades e Instalaciones	6	5,439,112.62
Otros Activos		
Gastos de Constitución	7	4,074.30
(Menos): Amortización Gastos de Constitución		(3,938.70)
TOTAL ACTIVOS		5,604,729.89
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE		
Obligaciones Fiscales	8	42.55
Cuentas por Pagar Accionistas corto plazo	9	154,150.00
Total Pasivo Corriente		154,192.55
Préstamos de Accionistas largo plazo		5,362,776.76
Total Pasivo Largo Plazo		5,362,776.76
TOTAL PASIVO		5,516,969.31
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social		10,000.00
Reserva Legal		2,442.27
Utilidades no Distribuidas Ejercicios Anteriores		120,640.35
Pérdida del Ejercicio		(45,322.04)
Total Patrimonio		87,760.58
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	US \$	5,604,729.89



Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Dr. Miguel Andrade
Apoderado General

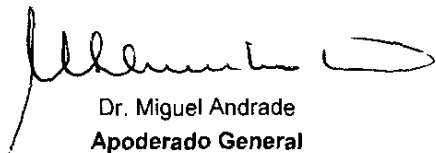

Dra. Mayra Sánchez
Contadora General
Registro C.P.A No.17-524

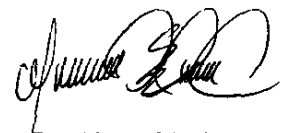
GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
Estados de Resultados

(Expresado en dólares americanos)

			Año terminado el 31 de diciembre de 2009
INGRESOS	Notas		
Ingresos por Arriendos			-
Ingresos Varios	12	US \$	12,378.19
(Menos): Costo de Ventas			-
Pérdida Operacional			<u>12,378.19</u>
GASTOS			
(Menos): Gastos de Ventas			(2,700.00)
Gastos Administrativos	13		<u>(54,969.89)</u>
Utilidad Operacional			(45,291.70)
Más: Ingresos no Operacionales			-
(Menos): Egresos no Operacionales			(30.34)
Pérdida del Ejercicio			<u><u>(45,322.04)</u></u>

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Dr. Miguel Andrade
Apoderado General

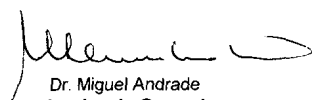

Dra. Mayra Sánchez
Contadora General
Registro C.P.A No.17-524

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares americanos)

Descripción		Capital Social	Reserva Legal	Resultados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2008	US\$	10,000.00	2,442.27	120,640.35	133,082.62
Asignación Reserva Legal		-	-	-	-
Pérdida del Ejercicio 2009		-	-	(45,322.04)	(45,322.04)
Saldos al 31 de Diciembre de 2009	US\$	10,000.00	2,442.27	75,318.31	87,760.58

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Dr. Miguel Andrade
Apoderado General


Dra. Mayra Sánchez
Contadora General
Registro C.P.A No.17-524

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
Estados de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

Año terminado al
31 de diciembre de
2009

Pérdida Neta US\$ (45,322.04)

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el Flujo
de Efectivo provisto en actividades de operación

Depreciación	3,400.00
Amortizaciones	814.92
	<u>(41,107.12)</u>

Cambios Netos en Activos y Pasivos de Operación

Aumento Cuentas por Cobrar	(54,077.71)
Aumento Impuestos anticipados y otros anticipos	(12,765.53)
Disminución Proveedores	(452.97)
Disminución Obligaciones Fiscales	(16,719.60)

Efectivo Neto (usado) en actividades de Operación **(84,015.81)**

FLUJO DE EFECTIVO USADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

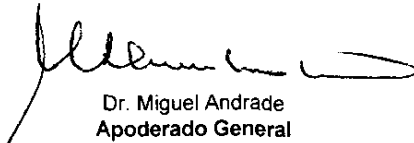
Préstamos de accionistas 154,150.00

Efectivo Neto (usado) por Actividades de Financiamiento **154,150.00**

Aumento Neto del Efectivo	29,027.07
Efectivo al Inicio del Año	411.19

SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO **US \$ 29,438.26**

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Dr. Miguel Andrade
Apoderado General


Dra. Mayra Sánchez
Contadora General
Registro C.P.A No.17-524

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares americanos)

1. Identificación y Objeto de la Compañía

1.1 Antecedentes

La Compañía fue constituida en la ciudad de Panamá mediante escritura pública el 21 de Abril de 2004, por la cual se protocoliza el pacto social de GUAYAQUIL INVESTMENT OVERSEAS INC., Con fecha 19 de Octubre de 2004, la Junta Directiva de la Matriz estableció su sucursal en la República del Ecuador, la cual operará en concordancia a los estatutos de la matriz, en cuanto no se opongan a las leyes ecuatorianas. Con fecha 11 de enero de 2005, la sucursal recibió su autorización para iniciar sus actividades en el Ecuador.

Mediante resolución No.05-G-DIC-0-00278, dictada el 22 de Diciembre de 2004, por el Dr. Juan Trujillo Bustamante, Intendente de Compañías de la ciudad de Guayaquil, resuelve calificar de suficientes los documentos otorgados en el exterior, y, autorizar el establecimiento de la sucursal en el Ecuador a la compañía extranjera GUAYAQUIL INVESTMENT OVERSEAS INC., así como calificar de suficientes el poder otorgado a través de la Junta Directiva de la sociedad anónima Guayaquil Investment Overseas Inc., por medio de la cual se confiere un Poder General a favor del Dr. Miguel Andrade Varea y Dr. Miguel Andrade Luna actuando individualmente de nacionalidad ecuatoriana.

1.2 Objeto Social

El objeto principal de la compañía es la compra – venta, permuta, arriendo, comercio, tenencia e inversión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, mercancías, materias de consumo, efectos, productos, y otros bienes de cualquiera clase. La participación en cualquier forma en otras sociedades o compañías sean estas panameñas o extranjeras.

Actualmente realizan actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2009, la compañía no facturó por arrendamientos de los solares signados, localizados en la manzana # 106- 67 de la primera Etapa de la urbanización denominada Complejo Urbanístico Kennedy Norte, parroquia urbana Tarqui, ubicados en la avenida Francisco de Orellana y Nahím Isaías de la ciudad de Guayaquil, su principal actividad en años anteriores.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2. Principales Principios y/o Criterios Contables

2.1. Base de Presentación

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador.

2.2. Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009, y son presentados en dólares americanos, que es la moneda oficial en el Ecuador.

2.3. Propiedades, e Instalaciones

Las Instalaciones han sido valorados al costo histórico. Las depreciaciones, han sido determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	Porcentaje 2009
Instalaciones y Adecuaciones	5%

2.4. Impuesto a la Renta

Con el fin de atraer el capital nacional y extranjero, se establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del diez por ciento (10%) en la tarifa del impuesto a la renta. Por tanto, aplicarán la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25%, sobre el resto de las utilidades, procedimiento que debe ser legalizado con la respectiva escritura pública hasta el 31 de diciembre del año siguiente y cumplir las demás disposiciones de la normativa tributaria vigente

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

3. Caja – Bancos

Corresponde a:

Detalle		2009
Banco del Pichincha	US \$	29.438,26
Cta Cte # 32476721-04	US \$	<u><u>29.438,26</u></u>

4. Clientes

Guayaquil Investments Overseas INC., al 31 de diciembre de 2009 presenta sus cuentas por cobrar de acuerdo al siguiente detalle:

Detalle		2009
Cuentas por Cobrar VIPARK	US \$	104.321,89 (*)
	US \$	<u><u>104.321,89</u></u>

(*) Este valor corresponde a una cuenta por cobrar préstamos al beneficiario VIPARK, para apertura de cuenta por integración de capital; y varios préstamos asignados a esta cuenta; pero a la fecha de nuestra auditoría estos ya fueron cancelados.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

5. Impuestos Anticipados

Detalle		2009
Crédito Tributario Retención en la Fuente	US \$	1.386,47
Anticipo Impuesto a la Renta		30.216,24
Iva en Compras		118,81
	US \$	<u>31.721,52</u>

6. Propiedades e Instalaciones

(Ver página siguiente)

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.
Movimiento de Propiedades y Adecuaciones
Al 31 de diciembre de 2009

Detalle	Terrenos	Adecuaciones e Instalaciones	Total	Depreciación / Amortiz. Acumulada	Total Neto
Saldo al 31 de Diciembre de 2008	5,376,212.62	68,000.00	5,444,212.62	(1,700.00)	5,442,512.62
Adiciones	-	-	-	(3,400.00)	(3,400.00)
Bajas	-	-	-	-	-
Ajustes y Reclasificación	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2009	5,376,212.62	68,000.00	5,444,212.62	(5,100.00)	5,439,112.62
	(*)	(**)			

(*) Los Terrenos se refieren a:

Terreno Prediator - 6 Lotes 2,198,923.62
Corresponde a la adjudicación de los solares No. (5),(6),(19),(20),(21) y (22) localizados en la Urbanización Complejo Urbanístico Kennedy Norte de la ciudad de Guayaquil. El 99% de este valor se canceló en periodos anteriores, mediante certificados de Depósitos emitidos por Instituciones Financieras que se encontraban en proceso de saneamiento por el valor de la deuda coactivada al día del remate los mismos que pertenecían a la Compañía Inmobiliaria Prediator S.A.

Terreno Canadiancorp - 12 Lotes 3,177,289.00
De acuerdo a Escritura Pública del 10 de Mayo de 2005 se adquirió los solares (7) (8),(9),(10),(11),(12),(13),(14),(15),(16),(17) y (18) localizados en la Urbanización mencionada anteriormente en la ciudad de Guayaquil, los que pertenecían a la Compañía Corporación Inmobiliaria Canadiancorp S.A.

(**) Las Adecuaciones e Instalaciones:

De acuerdo al Testimonio de la escritura que contiene las declaraciones que efectúan la compañía **Guayaquil Investments Overseas Inc (GIO)**; y la Compañía **PROMATOP S.A.**, del 2 de mayo 2007, en el macrolote integrado por los solares Del (5) al (22), de la urbanización denominada Complejo Urbanístico Kennedy Norte, Parroquia Tarqui en la Av. Francisco de Orellana y Nahin Isaías de la ciudad de Guayaquil.

La Compañía Promatop S.A. construyó y adecuó una infraestructura para el desarrollo de diversas exposiciones, nacionales e internacionales, con el nombre de Centro de Exposiciones Expoplaza, en base a contratos de arrendamiento que celebró con las empresas que antecedieron a GIO en el derecho de dominio sobre los respectivos solares. Posteriormente el 31 de marzo de 2007 las partes declaran que toda la relación de arrendamiento existente entre ellas termina definitivamente, y las Instalaciones quedan como parte de pago de varias alcuotas de arrendamientos pendientes con la Cia GIO.

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

7. Cargos Diferidos

Corresponden a gastos de constitución de la compañía, con una tasa anual de amortización del 20% al 31 de diciembre de 2009.

8. Obligaciones Fiscales

Se refiere a:

Detalle	2009
I.V.A. en Ventas	US \$ -
Retenciones en la Fuente	22,39
Retención IVA por Pagar	20,16
	US \$ <u><u>42,55</u></u>

9. Cuentas por Pagar Accionistas

Corresponde a obligaciones corto plazo de un préstamo recibido de la casa matriz, en los meses de enero, febrero, mayo y Junio de 2009 debitados de la cuenta del Banco Pichincha Cta Cte # 32476721-04, a un plazo de pago de 365 días y no devengan intereses.

10. Préstamo Accionista Largo Plazo

Corresponde a un préstamo otorgado en períodos anteriores por la casa matriz por un valor de USD \$ 5.362.776,76. El 58,36% de este valor de acuerdo a escritura pública del 10 de mayo del 2005 por USD \$ 3.130.000,00, fueron destinados a la adjudicación a favor de **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.** de los solares números (7),(8),(9),(10),(11),(12),(13),(14),(15),(16),(17) y (18) que forman un solo cuerpo, localizados en la manzana # 67 (antes # 106), primera etapa de la urbanización denominada Complejo Urbanístico Kennedy Norte, en la ciudad de Guayaquil realizada

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

por el Señor juez de coactiva del Banco del Progreso S.A. en saneamiento, dentro del juicio coactivo No. 060-01-2001.

Y el 41,64% restante corresponden a la adjudicación de los solares (5),(6),(19), (20),(21) y (22) localizadas en la Urbanización mencionada anteriormente los mismos que pertenecían a la compañía Inmobiliaria Prediator S.A.

Bien inmueble mencionado en la Nota No. 6, respecto del cuál no se ha determinado un plazo de pago y no devengan intereses. Esta obligación fue renovada mediante un pagaré firmado por el Apoderado General de la Sucursal en mayo de 2008.

11. Capital Social

El capital autorizado de la sociedad es de USD \$ 10.000,00, mediante Escritura Pública No.6787 por la cual se protocolizó el Pacto Social de la sociedad denominada **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, celebrada en la ciudad de Panamá otorgada el 21 de Abril de 2004, ante el Notario Lcdo. Fernando Urrutia Notario Público Octavo del Circuito Notarial de Panamá e inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá el 27 de Abril de 2004.

En ejercicio de sus atribuciones conferidas por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 05-G-DIC-0-00278 del 22 de Diciembre de 2004 califica de suficientes los documentos otorgados en el exterior y autoriza el establecimiento de la Sucursal en el Ecuador a la Compañía extranjera **GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.**, e inscrita el 19 de enero de 2006 en el Registro Mercantil de Guayaquil.

12. Ingresos Varios

Al 31 de diciembre de 2009, este valor corresponde a:

GUAYAQUIL INVESTMENTS OVERSEAS INC.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Detalle	2009
Intereses	US \$ 4.411,11
Provisión Pago Patentes de Años Anteriores	7.966,48 (*)
	US \$ <u>12.377,59</u>

(*) La Compañía provisionó este valor para el pago de las patentes del Predio propiedad de la compañía el mismo que originó únicamente el pago de USD \$ 355,36.

13. Gastos Administrativos

Corresponde a obligaciones con proveedores por pago de agua, vigilancia privada y varios servicios legales entre otros gastos por contribuciones a la Superintendencia de compañías, patentes y otros varios pagos al M.I. Municipalidad de Guayaquil.

14. Normas Internacionales de Información Financiera

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC, emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008, se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, NIAA".

15. Eventos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de preparación de este informe (Agosto de 2010), no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

La fecha en la que se culmina la auditoría es porque la Compañía Guayaquil Investments Overseas INC., nos contrató con posterioridad al 30 de Abril de 2010.