



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

123188

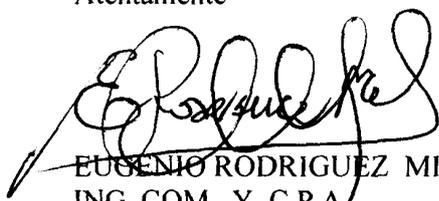
Guayaquil, Julio 26 del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De mis consideraciones

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

Atentamente



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



123188



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

EXD
123188

BONANOVA S. A.

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

CONTENIDO

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS





EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS ACCIONISTAS DE
BONANOVA S.A.**

Estados Financieros Auditados

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

Responsabilidad de la Administración de la Compañía

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

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en mi auditoría.- Excepto por lo explicado en el párrafo 6, mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría.- Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo..
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros.- Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros por fraude o error.- Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, para diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.- Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.
5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.



Bases para calificar la opinión.

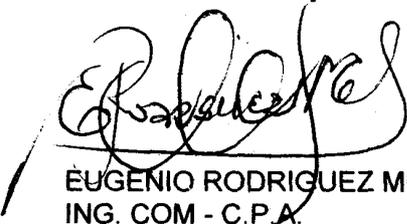
6. Al 31 de diciembre del 2009, tal como se explica en la Nota 8 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar con compañías relacionadas por US\$ 1,079,819 y US\$ 1,683,477, respectivamente. Las Cartas confirmando los referidos saldos recibidas de dichas compañías presentan diferencias significativas con los referidos saldos. Actualmente la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de conciliación de los referidos saldos, por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar a compañías relacionadas, tampoco fue posible determinar ningún efecto del asunto anotado sobre los resultados del año 2009 ni sobre las transacciones con partes relacionadas también explicadas en la Nota 8.

Opinión

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

Informe sobre otros requisitos legales

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


EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM - C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754
Guayaquil, Julio 20 del 2010



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

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

CAJA Y BANCOS	169,779
INVERSIONES TEMPORALES	167,150
CUENTAS POR COBRAR	418,024
INVENTARIO	156,111
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	31,444
OTROS ACTIVOS	<u>52,092</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	994,600

ACTIVOS NO CORRIENTES

CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	1,048,375
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	993,395
APORTES PARA AUMENTO DE CAPITAL EN RELACIONADAS	<u>233,619</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2,275,389

TOTAL ACTIVOS

3,269,989

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

SOBREGIRO BANCARIO	306,763
PORCION CORRIENTE DE OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO	268,096
CUENTAS POR PAGAR	116,147
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	1,683,345
OTROS	<u>24,884</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	2,399,235

PASIVOS NO CORRIENTES

OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO	810,504
OTROS	<u>11,358</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	821,862

TOTAL PASIVOS

3,221,097

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL	1,000
RESERVA LEGAL	3,913
UTILIDADES ACUMULADAS	35,218
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>8,761</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	48,892

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

3,269,989



LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Guillermo Jouvin A.
 Representante Legal

Ing. Com. Abel Jiménez Coloma
 Contador RUC # 0909361966001

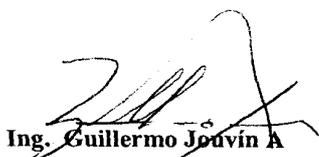
BONANOVA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS	
VENTA DE VILLAS	226,734
OTROS INGRESOS	<u>39,120</u>
	265,854
COSTO DE VENTAS	<u>(208,368)</u>
MARGEN BRUTO	57,486
GASTOS	
ADMINISTRATIVOS	(41,534)
FINANCIEROS	<u>(1,843)</u>
TOTAL DE GASTOS	43,377

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	14,109
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LA UTILIDAD	<u>(2,116)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	11,993
IMPUESTO A LA RENTA	<u>(3,232)</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	8,761
	=====



LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvin A
 Representante Legal

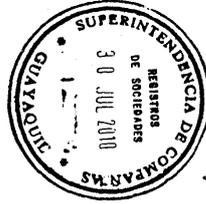

Ing.Com. Abel Jiménez Coloma
 Contador RUC # 0909361966001

BONANOVA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2008	1.000	0	39.131		40.131
TRANSFERENCIA DURANTE EL AÑO		3.913	-3.913		0
UTILIDAD DEL EJERCICIO				8.761	8.761
SALDOS AL 31-12-2009	1.000	3.913	35.218	8.761	48.892

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 Ing. Guillermo Jovín A.
 Representante Legal




 Ing. Com. Abel Jiménez Coloma
 Contador RUC # 0909361966001

BONANOVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACION

EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	116,902	
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(142,425)	
INTERESES PAGADOS	<u>(1,843)</u>	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(27,366)

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSION

INCREMENTO DE COSTO DE OBRAS EN PROCESO	(614,792)	
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	<u>(1,048,375)</u>	
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		(1,663,167)

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION

DECREMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS	(239,272)	
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	<u>1,604,523</u>	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION		1,365,251

DISMINUCIÓN NETA DURANTE EL AÑO **(325,282)**

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:

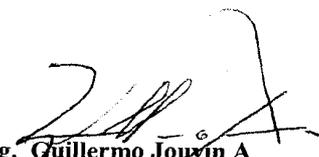
SALDO AL INICIO DEL AÑO

CAJA Y BANCOS	296,865	
INVERSIONES	<u>58,583</u>	<u>355,448</u>

SALDO AL FINAL DEL AÑO

CAJA Y BANCOS (Neto de sobregiro de 306,763)	(136,984)	
INVERSIONES	<u>167,150</u>	<u>30,166</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 Ing. Guillermo Jouvin A
 Representante Legal


 Ing.Com. Abel Jiménez Coloma
 Contador RUC # 0909361966001

BONANOVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

**AJUSTES PARA RECONCILIAR EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE
(UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

UTILIDAD DEL EJERCICIO **8,761**

AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

CUENTAS POR COBRAR	(148,952)
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	120,005
OTROS ACTIVOS	(52,092)
CUENTAS POR PAGAR	32,063
OTROS	<u>12,849</u>
TOTAL AJUSTES	(36,127)

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN **(27,366)**

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jourvin A
Representante Legal


Ing.Com. Abel Jiménez Coloma
Contador RUC # 0909361966001

BONANOVA S.A.

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

OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

1.- OBJETIVOS

La Compañía BONANOVA S.A. fue constituida el 10 de Mayo del 2006 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Mayo del mismo año.- La Compañía tiene por objeto, principalmente, la construcción de toda clase de viviendas, ya sean de propiedad individual o propiedad horizontal, así mismo se dedicará a la actividad inmobiliaria mediante la compraventa, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, administración, explotación y anticresis de toda clase de bienes inmuebles ya sean estos urbanos o rurales.- También podrá dedicarse a efectuar o realizar inspecciones, avalúos y peritajes de bienes muebles e inmuebles de todo tipo del sistema financiero del país, tanto en del sector público como privado.- También podrá construir centros comerciales, carreteras, puentes, pistas para la navegación aérea y aeropuertos, entre otras; para cumplir con su objetivo social, podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes Ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.- Se deja expresa constancia que la Compañía no se dedicará a la intermediación financiera.

El proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable en la República del Ecuador.- Los índices de precios al consumidor (Ver Nota 4), incrementaron ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2009.- Por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2.- OPERACIONES,-

a) Al 31 de diciembre del 2009, la compañía concluyó el proyecto de viviendas denominado URBANIZACION BONANOVA, por cuenta de los promitentes compradores.- La Urbanización esta ubicada en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno es de 28,950.23 m² que incluye áreas de viviendas y comercial vendibles por 17,487.28 m².- La Urbanización inicio los trabajos en Junio 21 del 2007 de conformidad con los permisos de construcción de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.- La referida Urbanización comprende 64 villas dirigidas al sector de clase media alta, viviendas en terrenos de 249 m² y 260 m² y con áreas de construcción entre 164 m² y 219 m².- Al 31 de Diciembre del 2009, los promitentes compradores están cumpliendo con los respectivos contratos.

b) Al 31 de diciembre del 2009, la compañía continuaba desarrollando el proyecto de viviendas denominado URBANIZACION VILANOVA, por cuenta de los promitentes compradores.- La Urbanización está ubicada en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno es de 36,554.37 m² que incluye áreas vendibles por 25,163.55 m².- El 31 de Mayo del 2007 se celebró un contrato de Promesa de Compraventa con la Compañía VIGERANO S.A. (Relacionada) por el Macrolote de terreno denominado R, por el precio, revisado de US \$ 2,068,300, el mismo que fue acordado mediante adendum celebrado el 12 de Noviembre del 2009.- La Urbanización inicio los trabajos en Febrero 13 del 2008 de conformidad con los

permisos de construcción de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.- La referida Urbanización comprenderá 92 villas dirigidas al sector de clase media alta, viviendas en terrenos desde 222.21 m2 hasta 414.82 m2 y con áreas de construcción entre 164 m2 y 300 m2.- Se espera terminar su construcción y formalizar la entrega de la misma durante el segundo semestre del 2010.

El 12 de Noviembre del 2009, BONANOVA S.A. y VIGERANO S.A. celebraron un adendum donde se reconsideró el precio del Macrolote denominado R por un total de US \$ 2,068,300

- c) Al 31 de diciembre del 2009, la compañía continuaba desarrollando el proyecto de viviendas denominado VALENCIA, por cuenta de los promitentes compradores.- La Urbanización está ubicada en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno denominado Macrolote F es de 35,341.77 m2 que incluye áreas vendibles por 20,099.20 m2.- La Urbanización inicio los trabajos en el primer semestre del 2009 y se espera terminar la obra en el segundo semestre del 2011

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 CONSTRUCCION DE LA URBANIZACION Y LUEGO DEL PAGO TOTAL DEL CONTRATO.

Al 31 de diciembre del 2009 la Compañía concluyó la construcción por cuenta de los promitentes compradores de la fase final de su primer proyecto denominado, URBANIZACION BONANOVA, el mismo que se inició en Junio del 2007.

Considerando las características del proyecto, la Administración decidió, en su oportunidad, aplicar el Método del Contrato Terminado para contabilizar y liquidar los respectivos ingresos y gastos, por la venta de alicuotas de terreno de propiedad de la compañía, al final de la construcción de las viviendas y una vez que el Promitente Comprador haya realizado todos los pagos según plazos y términos de conformidad con los respectivos Contratos de Reserva y Escritura de Promesa de Compraventa.

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

reconocidos en el estado de resultados, a la terminación del contrato.- En este caso la transferencia de dominio de las viviendas y liquidación de ingresos y gastos, el Contrato de Construcción y la Promesa de Compraventa por cuenta del promitente comprador están sujetos a la terminación completa de las referidas viviendas y a la totalidad de pago de las mismas por parte de los promitentes compradores.- Al 31 de Diciembre del 2009, la compañía contabilizó la venta de 2 Villas por US \$ 226,734, en la Urbanización BONANOVA.

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

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

4.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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

Año Terminado <u>A Diciembre 31</u>	
2007	3.32 %
2008	8.83 %
2009	4.31 %

5.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2009, el dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía, valores en efectivo y depositados en las siguientes instituciones financieras:

	TIPO DE CUENTA	No DE CUENTA	VALOR
FONDO ROTATIVO			121,500
BANCO INTERNACIONAL	CORRIENTE	1400602222	3,986
BANCO PROMERICA S.A.	CORRIENTE	1028807017	13,893
BANCO DEL PACIFICO	CORRIENTE	5040582	30,401
			<u>169,780</u>

6.- INVERSION

Al 31 de Diciembre del 2009, La Inversión consistía en :

	% INTERES	VENCIMIENTO DD/MM/AA	
BANCO BOLIVARIANO			
CERTIFICADO DE DEPOSITO	4,25	26/01/2010	83,381
CERTIFICADO DE DEPOSITO	4,50	29/01/2010	83,769
			<u>167,150</u>

7.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2009, Las Cuentas por Cobrar consistían, principalmente en:

CARTERA DE PROMITENTES COMPRADORES	
TOLEDO DOUGLAS	600
ICAZA OLEA MELISA	8,977
BODERO SEMIGLIA EDMUNDO RENE	105,000
VELASCO PINEDA THEDDY XAVIER	<u>121,734</u>
	236,311
GARANTIAS BANCARIAS	
GONZALEZ VILLALVA CARLOS (BCO. PICHINCHA)	45,000
SANCHEZ RIVERA EDUARDO (BCO. INTERNACIONAL)	90,000
JARAMILLO MEJÍA EDGAR (BCO. GUAYAQUIL)	<u>43,268</u>
	178,268
OTRAS	<u>3,445</u>
	<u><u>418,024</u></u>

Al 31 de Diciembre del 2009, La Administración de la Compañía no contabilizó provisiones para cuentas incobrables, por cuanto consideró que no existen problemas de recuperación de dichos valores.- El Auditor externo verificó la razonabilidad de la decisión tomada por la Administración de la Compañía.

8.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Cuentas por Cobrar:

Largo Plazo

LIPIDAVA S.A.	320,138
ETINAR S.A.	266,398
ING. JOSE MACCHIAVELLO A.	<u>461,839</u>
	<u><u>1,048,375</u></u>

Estas Cuentas por Cobrar no devengan intereses ni tienen plazo definido.- La Administración estima que los referidos saldos no presentan problemas de cobrabilidad.

Cuentas por Pagar:

Corto Plazo

VIGERANO S.A.	1,245,000
ETINAR S.A.	282,366
MEGATRADING S.A.	<u>156,111</u>
	<u><u>1,683,477</u></u>

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

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

Etinar S.A. Honorarios	US\$ 66,000
Materiales	US\$ 255,000

Al 31 de diciembre del 2009, existen diferencias entre los referidos saldos de las compañías relacionadas, saldos que no se encuentran debidamente conciliados.- A la

fecha del Dictamen de auditoria, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de conciliación de los referidos saldos.

9.- COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2009 los Costos de las Obras en Proceso de Construcción en las Urbanizaciones BONANOVA, VILANOVA, VALENCIA y OTRAS neto de los anticipos recibidos por parte de los promitentes compradores, consistían en lo siguiente:

	BONANOVA	VILANOVA	VALENCIA	OTRAS	TOTAL
COSTOS DE COSTRUCCION	1.930.115	3.070.531	173.431	171.505	5.345.582
ANTICIPO A PROVEEDORES					
ETINAR	477.232	104.395	16.553	30.551	628.731
VIGERANO	0	362.228	292.832	0	655.060
LIPIDAVA	0	48.630	0	0	48.630
MEGATRADING	0	51.545	0	0	51.545
INESA	44.140	0	0	0	44.140
WALTER HIDROVO	12.000	10.000	12.000	0	34.000
ERNESTO CHUM BASTIDAS	0	4.309	2.117	0	6.426
OTROS	<u>3.661</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.661</u>
	537.033	581.107	323.502	30.551	1.472.193
COSTOS DE COSTRUCCION	2.467.148	3.651.638	496.933	202.056	6.817.775
(-) VALORES ENTREGADOS POR PROMITENTES COMPRADORES	<u>1.486.600</u>	<u>3.452.824</u>	<u>884.956</u>	<u>0</u>	<u>5.824.380</u>
	980.548	198.814	(388.023)	202.056	993.395

10.- APORTES PARA AUMENTO DE CAPITAL EN RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2009 Los Aportes para Aumento de Capital en las siguientes compañías Relacionadas correspondían a:

ETINAR S.A.	163,619
VIGERANO SA.	<u>70,000</u>
	233.619

A la fecha del Dictamen del Auditor Externo, dichos aportes en ETINAR se encontraban en trámite.

11.- CUENTAS POR PAGAR

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

INESA - TERRENOS	70,000
OTROS	<u>46,015</u>
	116,015

12.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2009 las Obligaciones Bancarias consistían en:

	INTERES	VENCIMIENTO	VALOR
BANCO PROMERICA S.A.			
OPERACIÓN 8008020624	9.80 %	03-07-2013	1,046,103
MENOS PORCIÓN CORRIENTE			<u>235,599</u>
			<u><u>810,504</u></u>

Estas obligaciones están garantizadas mediante primera Hipoteca abierta y de cuantía indeterminada sobre 17 solares de propiedad de BONANOVA específicamente identificados en la escritura pública suscrita el 12 de Agosto del 2009 a favor del Banco PROMERICA (Anteriormente MM Jaramillo Arteaga S.A.), solares situados en el conjunto residencial BONANOVA, ubicado en la segunda etapa de la Urbanización TERRA NOSTRA situada entre los Kilómetros 13 y 14 de la vía Guayaquil-Salinas del Cantón Guayaquil.

Estas obligaciones están contratadas a tasas de intereses reajustables en forma trimestral.- Los pagos de los dividendos son mensuales

13.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2009 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 1,000 correspondientes a 1,000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

ACCIONISTAS	%	VALOR
CONSTRUCORP LIMITED S.A.	95	950
JOUVIN AROSEMENA GUILLERMO ANDRES	5	<u>50</u>
		<u><u>1.000</u></u>

14.-IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS

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

En la compañía, el 25% de impuesto a la renta sobre las mismas, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2009, 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 IMPUESTO A LA RENTA	14,109
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>935</u>
	<u><u>15,044</u></u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u><u><u>3,761</u></u></u>

MOVIMIENTO DEL IMPUESTO A LA RENTA Y DE OTROS IMPUESTOS POR PAGAR
POR EL AÑO 2009:

a) IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑIA	
ANTICIPOS PAGADOS	(34,538)
RETENCIONES EN LA FUENTE	(2,446)
IMPUESTO CAUSADO	<u>3,761</u>
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑIA	(33,223)
b) OTROS IMPUESTOS:	
IVA SOBRE VENTAS	1,484
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>8,825</u>
	<u>10,309</u>

15.- HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA

El 26 de Enero del 2010 la Compañía en conjunto con VIGERANO S.A., ESTANCIAS CERRO AZUL S.A. y ADMINISTRADORA DE FONDOS DEL PICHINCHA FONDOSPICHINCHA S.A. celebraron el contrato de Contrato De Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA", mediante escritura pública de cuantía indeterminada donde se incluyó la Cancelación Parcial de Hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar que hace la compañía ESTANCIAS CERRO AZUL S.A. a favor de la compañía VIGERANO S.A., liberando el Macrolote F con un área de 35,341.77, donde se construye el proyecto Inmobiliario denominado Conjunto Residencial VALENCIA.

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

Para conformar el patrimonio autónomo del fideicomiso los constituyentes transfieren los siguientes bienes:

US\$ 2.500 y aportan el derecho de dominio sobre el inmueble situado en el referido Macrolote F de la etapa 3 de la Urbanización Terranostra ubicado a la altura de los kilómetros 13 y 14 de la vía a la costa en la parroquia Tarqui.