



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

Guayaquil, Julio 28 del 2011

Señores  
 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
 Ciudad

De mis consideraciones

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del Dictamen de Auditoría Externa, por el ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2010, de 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



Superintendencia de Compañías  
 Guayaquil  
 Visítanos en: [www.supercias.gov.ec](http://www.supercias.gov.ec)



Remitente: No. Trámite:    
 EUGENIO RODRIGUEZ

Expediente:   
 RUC:

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. **DOY FE** que la fotocopia precedente que consta de 02 copias, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvo al interesado. - Guayaquil, 10 ABR 2012



Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Canton Guayaquil

Tipo trámite:  
 AUDITORIA EXTERNA CONTRATO  
 Asunto:  
 AUDITORIA EXTERNA INFORME



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

**BONANOVA S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2010 JUNTO CON EL DICTAMEN DEL AUDITOR  
INDEPENDIENTE

**CONTENIDO**

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley  
Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente,  
que consta de ----- fojas, es exacta al  
documento original que se me exhibe y que devolvi al  
interesado.- Guayaquil, 10 ABR 2012



Ab. Jorge Vermeza Chiveado  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil



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

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

### A LOS ACCIONISTAS DE BONANOVA S.A.

#### Estados Financieros Auditados

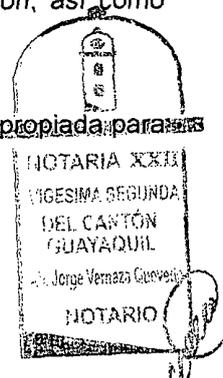
1. He auditado los estados financieros adjuntos de BONANOVA S.A. que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de evolución patrimonial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras informaciones explicativas.

#### Responsabilidad de la Administración de la Compañía

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

#### Responsabilidad del Auditor

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



### Bases para calificar la opinión.

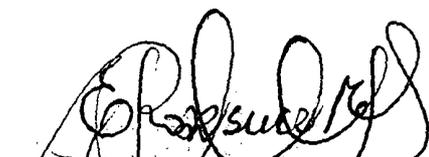
6. Al 31 de diciembre del 2010, tal como se explica en la Nota 9 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía totales de Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar con compañías relacionadas por US\$ 2,458,985 y US\$ 2,290,879, respectivamente. Las Cartas recibidas confirmando los referidos saldos de dichas compañías presentan diferencias significativas con los saldos contabilizados por la Compañía. 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 con compañías relacionadas, ni sobre las transacciones con partes relacionadas, tampoco fue posible determinar efectos del asunto anotado sobre los resultados del año 2010

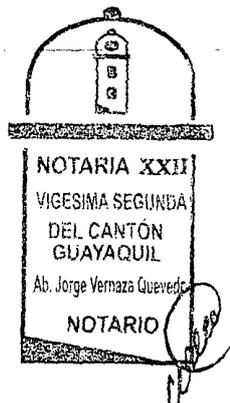
### Opinión

7. En mi opinión, excepto por los posibles 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 sus respectivas transacciones, 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 2010 y el resultado de sus operaciones, los cambios en su Patrimonio y sus Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de Contabilidad Generalmente aceptadas en el Ecuador.

### Informe sobre otros requisitos legales

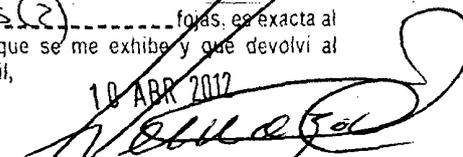
8. De acuerdo con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2010, será presentado por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

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



De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente, DOY FE Que la fotocopia precedente, que consta de DOS (2) fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado.- Guayaquil,



  
 10 ABR 2012  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Cantón Guayaquil

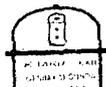
**BONANOVA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>ACTIVOS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
CAJA Y BANCOS	315.417
INVERSIONES TEMPORALES	1.404.948
CUENTAS POR COBRAR	583.853
INVENTARIO	156.111
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	1.670.287
OTROS ACTIVOS	<u>81.081</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>4.211.697</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	788.698
INVERSIONES EN RELACIONADAS	<u>233.619</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1,022,317</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>5.234.014</b>
<b>PASIVOS</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
PORCION CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES BANCARIAS	153.563
CUENTAS POR PAGAR	163.994
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	2.290.879
RETENCIONES DE IMPUESTOS POR PAGAR	31.686
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>34.785</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>2.674.907</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	
OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO	720.939
ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES	<u>1,770,686</u>
	<b>2,491,625</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>5.166.532</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
CAPITAL SOCIAL	1.000
RESERVA LEGAL	3.913
UTILIDADES ACUMULADAS	43.979
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>18.590</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>67.482</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>5.234.014</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. GUILLERMO JOUVIN  
 REPRESENTANTE LEGAL

De conformidad con el numeral 5 del artículo 10 del Código de Comercio, en virtud de la fe pública otorgada por el Notario Público, DOY FE Que la fotocopia precedente que consta de Dos (2) folios es exacta a documento original que se me exhibió y que devoiví al interesado.- Guayaquil, 10 ABR 2012



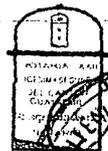
Notario Público

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

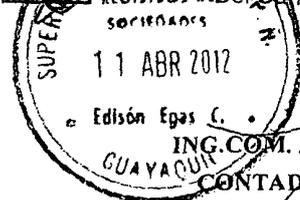
<b>INGRESOS</b>	
VENTA DE VILLAS	905,120
OTROS INGRESOS	<u>9,670</u>
	<b>914,790</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<u>813,160</u>
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>101,630</b>
<b>GASTOS</b>	
ADMINISTRATIVOS	62,886
FINANCIEROS	<u>4,640</u>
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>67,526</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES</b>	<b>34,104</b>
PARTICIPACION A TRABAJADORES	<u>5,116</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>28,988</b>
IMPUESTO A LA RENTA	<u>10,399</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u><u>18,590</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente que consta de 02 fojas, es exacta a documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado.- Guayaquil,



10 ABR 2012  
**Jorge Vernaza Quevedo**  
 Notario Vigésimo Segundo  
 REGISTROS DE DEL CANTON GUAYAQUIL



ING. GUILLERMO JOUVÍN A  
 REPRESENTANTE LEGAL

Edlson Egas C.  
 ING.COM. ABEL JIMÉNEZ COLOMA  
 CONTADOR RUC # 0909361966001

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

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2009	1.000	3.913	43.979		48.892
UTILIDAD DEL EJERCICIO				18.590	18.590
<b>SALDOS AL 31-12-2010</b>	<b>1.000</b>	<b>3.913</b>	<b>43.979</b>	<b>18.590</b>	<b>67.482</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



Ing. Guillermo Jouvín A  
 Representante Legal

Ing. Abel Jiménez Coloma  
 Contador RUC # 0909361966001

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley  
 Notarial Vigente, por FE que la fotocopia precedente,  
 que consta de \_\_\_\_\_ folios, es exacta al  
 documento original que se me exhibió y que devolví al  
 interesado - Guayaquil,  
 10 ABR 2012  
 Ab. JTE VERRAZA JONAS  
 Notario

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

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

EFFECTIVO RECIBIDO DE PROMITENTES COMPRADORES	748,961	
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(699,141)	
INTERESES PAGADOS	<u>(4,640)</u>	
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>45,180</b>

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSION**

DECREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	1,253,072	
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>1,253,072</b>

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION**

DECREMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS	(215,456)	
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	<u>607,402</u>	
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		<b>391,946</b>

**INCREMENTO NETO DURANTE EL AÑO** **1,690,198**

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:**

**SALDO AL INICIO DEL AÑO**

CAJA Y BANCOS (NETO DE SOBREGIRO \$ DE 306,763)	(136,983)	
INVERSIONES	<u>167,150</u>	<u>30,167</u>

**SALDO AL FINAL DEL AÑO**

CAJA Y BANCOS	315,417	
INVERSIONES	<u>1,404,948</u>	<u>1,720,365</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente que consta de 02 fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolví al interesado.- Guayaquil,



10 ABR 2012  
*Jorge Vernaza*  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Cantón Guayaquil

*Guillermo Jouvin A*  
 Ing. Guillermo Jouvin A  
 Representante Legal

*Abel Jiménez Soloma*  
 Ing. Com. Abel Jiménez Soloma  
 Contador RUC # 0909361966001

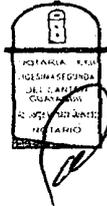
**BONANOVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

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

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>18,590</b>
<b>AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
PROVISION PARA DISTRIBUCION DE UTILIDADES A TRABAJADORES	5,116
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
CUENTAS POR COBRAR	(165,829)
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	(1,638,843)
OTROS ACTIVOS	(29,518)
CUENTAS POR PAGAR	1,818,665
OTROS	<u>36,999</u>
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>26,590</b>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>45,180</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente que consta de 020 (2) hojas, es exacta a documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado.- Guayaquil,



*Abel Jiménez Coloma*  
18 ABR 2012  
**Abel Jorge Vernaza Quevedo**  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Canton Guayaquil

*Guillermo Jouvin A)*  
**Ing. Guillermo Jouvin A)**  
Representante Legal

*Abel Jiménez Coloma*  
**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 2010 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.

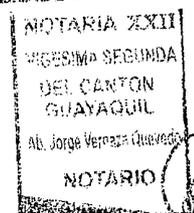
El proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable en la República del Ecuador.- Los índices de precios al consumidor (Ver Nota 4), incrementaron ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2010.- Por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

#### 2. OPERACIONES,-

a) Al 31 de diciembre del 2010, la compañía terminó el proyecto de viviendas denominado Conjunto Residencial VILANOVA, por cuenta de los promitentes compradores, está ubicada en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno, denominado Macrolote R, es de 36,554.37 m<sup>2</sup> que incluye áreas vendibles por 25,163.55 m<sup>2</sup>.- El 31 de Mayo del 2007 se celebró un contrato de Promesa de Compraventa con la Compañía VIGERANO S.A. (Relacionada) por el referido Macrolote, por el precio, revisado, de US \$ 2,068,300, el mismo que fue acordado mediante adendum celebrado el 12 de Noviembre del 2009.- El Conjunto Residencial inicio los trabajos en Febrero 13 del 2008 de conformidad con los permisos de construcción de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, comprende 92 villas dirigidas al sector de clase media alta, viviendas en terrenos desde 222.21 m<sup>2</sup> hasta 414.82 m<sup>2</sup> y con áreas de construcción entre 164 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup>.- Se espera formalizar la entrega de las misma durante el segundo semestre del 2011.

#### b) CONVENIO DE ADMINISTRACIÓN, MANDATO, CONSTRUCCIÓN DE VILLAS Y COMERCIALIZACIÓN

La Compañía VIGERANO S.A. es propietaria de otro lote de terreno signado como Macrolote F, dentro de la urbanización TERRANOSTRA, la misma que se encuentra ubicada en el kilómetro trece y medio de la vía a la Costa, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas.- En este Macrolote se construye el Conjunto



Residencial VALENCIA". El 7 de Octubre del 2009, VIGERANO S.A. suscribió un convenio con BONANOVA S.A en el que la autoriza para que en su nombre y representación proceda a la contratación, con terceros calificados, para la edificación de todas y cada una de las villas sobre los respectivos solares que conforman el "Conjunto Residencial VALENCIA".

Al 31 de Diciembre del 2010, la Compañía continuaba desarrollando el Conjunto Residencial VALENCIA, por cuenta de los promitentes compradores, está ubicada en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno denominado Macrolote F es de 35,347.77 m2 que incluye áreas vendibles por 20,099.20 m2.- La Urbanización inició los trabajos en el primer semestre del 2009 y se espera terminar la obra en el segundo semestre del 2011.

- c) En noviembre del 2010, la compañía, por cuenta del consorcio TARRAGONA, empezó la administración de la construcción del Conjunto Residencial denominado TARRAGONA, ubicada en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno, denominado Macrolote S, es de 37,316.17 m2.- Cabe indicar que el 29 de septiembre del 2009 se constituyó el CONSORCIO DENOMINADO TARRAGONA, por las compañías MULTIRAICES S.A. y VIGERANOS S.A.- El consorcio tiene por objeto desarrollar el conjunto residencial TARRAGONA, por cuenta de los promitentes compradores y tendrá una duración equivalente al tiempo que se requiera para el cumplimiento del referido objeto.

### 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:

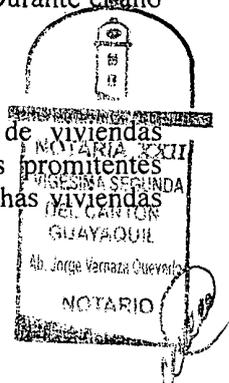
#### LIQUIDACION DE RESULTADOS AL FINALIZAR LA CONSTRUCCION DE LAS URBANIZACIONES Y LUEGO DEL PAGO TOTAL DEL CONTRATO.

##### a) Conjunto Residencial BONANOVA

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, Conjunto Residencial BONANOVA, el mismo que se inició en Junio del 2007. Durante el año 2010, la compañía contabilizó la venta de 2 Villas por US \$ 170,462.

##### b) Conjunto Residencial VILANOVA

Al 31 de diciembre del 2010, la compañía terminó el proyecto de viviendas denominado Conjunto Residencial VILANOVA, por cuenta de los promitentes compradores.- Se espera formalizar la entrega en su totalidad de dichas viviendas



durante el segundo semestre del 2011. Durante el año 2010, la compañía contabilizó la venta de 4 Villas por US \$ 572,939.

Considerando las características de las Obras, 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 alcuotas de terreno de propiedad o a cargo 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.

#### 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

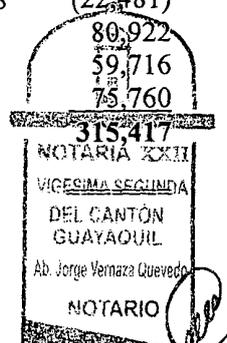
Información relacionada con el porcentaje de inflación anual en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año Terminado	
<u>A Diciembre 31</u>	
2008	8.83 %
2009	4.31 %
2010	3.33 %

#### 5. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010, 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 BOLIVARIANO	CORRIENTE	0922500563-8	(22,481)
BANCO INTERNACIONAL	CORRIENTE	1400602222	80,922
BANCO PROMERICA S,A,	CORRIENTE	1028807017	59,716
BANCO DEL PACIFICO	CORRIENTE	5040582	75,760



## 6. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de Diciembre del 2010, Las Inversiones consistían en depósitos a plazo:

	% INTERES	
BANCO DEL PICHINCHA	4,20	700,000
BANCO PROMERICA	4,05	35,234
BANCO PROMERICA	4,10	426,149
BANCO PROMERICA	4,05	43,565
BANCO CAPITAL	4,00	<u>200,000</u>
		<u><u>1,404,948</u></u>

## 7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2010, Las Cuentas por Cobrar consistían en:

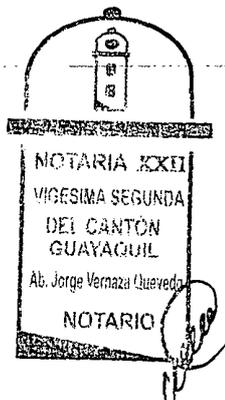
JUAN FARIAS MERINO	136,899
FERNANDO MORALES LOPEZ	145,000
CONSULAMBIENTE CIA. LTDA.	47,000
OTROS	<u>8,447</u>
	337,346
GARANTIAS	
FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA	162,026
SANCHEZ RIVERA EDUARDO (BCO, PICHINCHA)	<u>80,000</u>
	242,026
OTRAS	<u>4,481</u>
	<u><u>583,853</u></u>

Al 31 de Diciembre del 2010, 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. OTROS ACTIVOS

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

CUENTAS POR COBRAR A FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	42,608
IMPUESTO A LA RENTA ANTICIPADO	35,408
OTROS	<u>3,065</u>
	<u><u>81,081</u></u>



## 9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

### Cuentas por Cobrar:

Corto Plazo

VIGERANO S.A.	1.638.843
MEGATRADING S.A.	17.944
MACCALMEIDA S.A.	<u>13.500</u>
	1.670.287

Largo Plazo

LIPIDAVA S,A,	320,138
ING, JOSE MACCHIAVELLO A,	<u>468,559</u>
	788,698
	-----
	<u><u>2,458,985</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

ETINAR S.A.	1,524,945
VIGERANO S.A.	609,823
MEGATRADING S.A.	<u>156,111</u>
	<u><u>2,290,879</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 2010 las Transacciones con partes relacionadas consistieron en:

Etinar S,A, Honorarios	US\$ 72,000
Materiales	US\$ 91,943

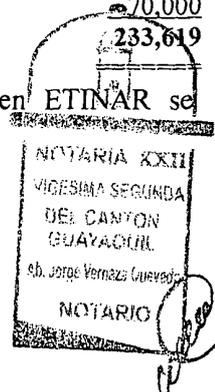
Al 31 de diciembre del 2010 existen diferencias entre los referidos saldos de las compañías relacionadas, saldos que no se encuentran debidamente conciliados,- A la fecha del Dictamen de auditoría, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de análisis y conciliación de los referidos saldos,

## 10. INVERSIONES EN RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2010 las Inversiones en Relacionadas consistían en Aportes para Aumento de Capital en compañías Relacionadas:

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 aún pendientes de capitalización.



## 11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 las Cuentas por Pagar a Proveedores, consistían en:

INESA - TERRENOS	70,000
OTROS	<u>93,994</u>
	<u><u>163,994</u></u>

## 12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2010 las Obligaciones Bancarias consistían en:

	INTERES	VENCIMIENTO	VALOR
Largo Plazo			
BANCO PROMERICA S,A, OPERACIÓN 8008020624	9,80 %	03-07-2013	832,644
OTROS			<u>41,858</u>
			874,502
(-) PORCION CORRIENTE			
OPERACIÓN 8008020624			(123,063)
OTROS			<u>(30,500)</u>
TOTAL PORCION CORRIENTE			(153,563)
			-----
OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO			<u><u>720,939</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. ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES NETO DE COSTO DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCION

Al 31 de diciembre del 2010, los anticipos recibidos por parte de los promitentes compradores neto de Costos de las Obras en Proceso de Construcción en los Conjuntos Residenciales BONANOVA, VILANOVA, VALENCIA, TARRAGONA y SARRIA, consistían en lo siguiente:

	BONANOVA	VILANOVA	VALENCIA	TARRAGONA	OTRAS	TOTAL
ANTICIPO DE PROMITENTES COMPRADORES	1.468.317	7.498.461	1.187.259	261.730	183.572	10.599.339
(-)COSTOS DE COSTRUCCION	1.241.929	5.494.954	976.960	190.739	270.087	8.174.669
(-)ANTICIPO A PROVEEDORES						
VIGERANO	0	242.659	148.145			390.804
LIPIDAVA	0	48.630	0		0	48.630
MEGATRADING	0	51.545	0		0	51.545
INESA	(44.860)	0	0		0	(44.860)
WALTER HIDROVO	14.500	18.000	45.000			77.500
ERNESTO SILVA MONCAYO	0	50.000	0		0	50.000
ERNESTO CHUM BASTIDAS	0	4,309	2,117		0	6,426
MANUEL BARROS RIVAS	3.000	37.355	0		0	40.355
OTROS	59	21	0	0	33.504	33.584
	(27.301)	452.519	195.262	0	33.504	653.984
	<u>1.214.628</u>	<u>5.947.473</u>	<u>1.172.222</u>	<u>190.739</u>	<u>303.591</u>	<u>8.828.653</u>
ANTICIPO DE PROMITENTES COMPRADORES (NETO)	<u>253.689</u>	<u>1.550.988</u>	<u>15.037</u>	<u>70.991</u>	<u>(120.019)</u>	<u>1.770.686</u>

Al 31 de Diciembre del 2010 la Compañía, excepto para el Conjunto Residencial BONANOVA no ha incluido en los costos de construcciones de obras en proceso, el valor de los terrenos sobre los que se construyen los Conjuntos Residenciales, los mismos que son de propiedad de la compañía relacionada VIGERANO S.A.- La compañía VIGERANO S.A., mediante convenios privados autorizo a BONANOVA S.A. para que construya y promocioe los referidos Conjuntos Residenciales.

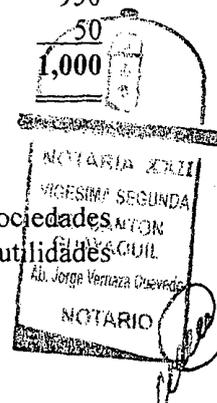
### 14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2010 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,

	%	VALOR
ACCIONISTAS		
TERRACOTA INMUEBLES S.A.	95	950
JOUVIN AROSEMENA GRUILLERMO ANDRES	5	50

### 15. IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS

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

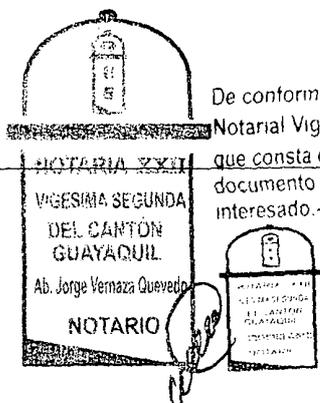


En la compañía, el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 25% de impuesto a la renta sobre las mismas, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010, difieren del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se explica la Conciliación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

<b>CONCILIACION TRIBUTARIA</b>	
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	34,104
MENOS 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES	<u>(5,116)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	28,988
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>12,606</u>
UTILIDAD GRAVABLE	41,594
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	10,399
ANTICIPOS DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>(13,071)</u>
	(2,672)
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>(1,447)</u>
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	<u><u>(4,119)</u></u>
<b>RETENCIONES DE IMPUESTOS POR PAGAR</b>	
IVA SOBRE VENTAS	17,624
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>14,062</u>
	<u><u>31,686</u></u>

**16. RESERVA LEGAL**

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no mayor 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.



De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE que la fotocopia precedente que consta de ocho (8) fojas es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado.- Guayaquil,

18 ABR 2012

*Jorge Vernaza Quevedo*  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Cantón Guayaquil