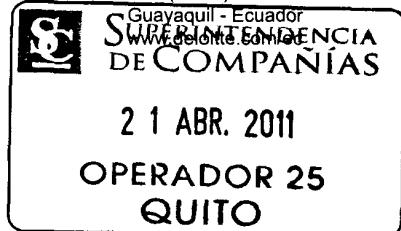


Inmobiliaria Invernal ii S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2010 e Informe de los
Auditores Independientes*



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Inmobiliaria Invernal ii S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Invernal ii S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

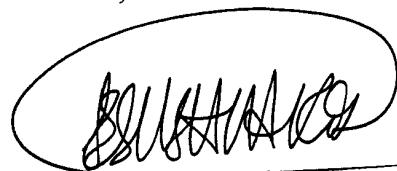
Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Opinión

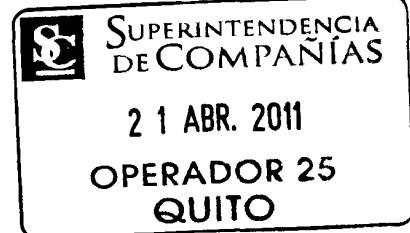
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Invernal ii S.A. al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 25, 2011
Registro No. 019



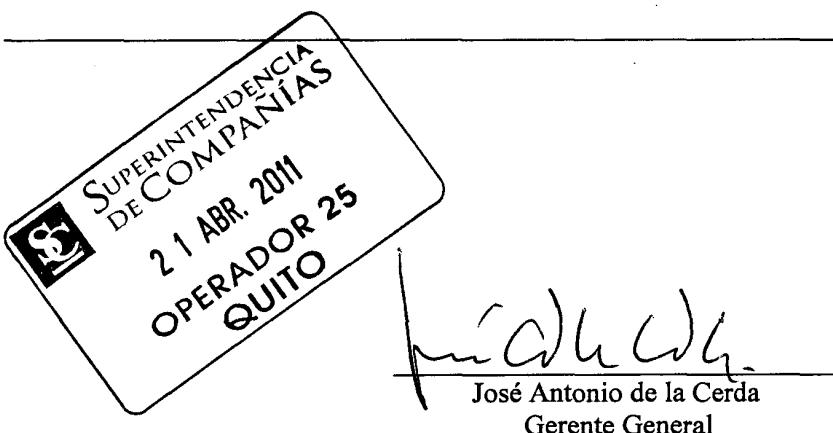
Mario Hidalgo
Licencia No. 22266



INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja		27	55
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	3	<u>310</u>	<u>374</u>
Total activos corrientes		<u>337</u>	<u>429</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:			
Terrenos		2,003	1,777
Edificios		4,088	4,087
Instalaciones		304	299
Equipos de comunicación		<u>11</u>	<u>11</u>
Total		6,406	6,174
Menos depreciación acumulada		<u>1,157</u>	<u>959</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>5,249</u>	<u>5,215</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	5	<u>2,887</u>	<u>7</u>
PROYECTOS EN CURSO	6	<u>—</u>	<u>498</u>
TOTAL		<u>8,473</u>	<u>6,149</u>

Ver notas a los estados financieros



**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

Notas 2010 2009
(en miles de U.S. dólares)

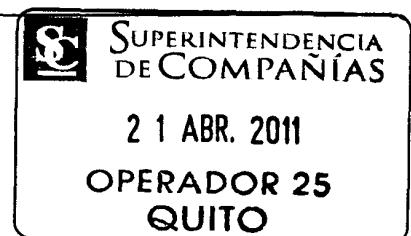
PASIVOS CORRIENTES:

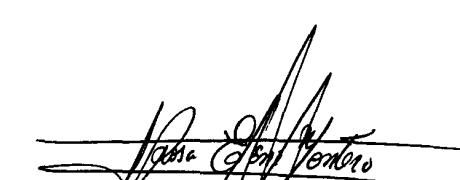
Vencimientos corrientes de las obligaciones a largo plazo	8	117	281
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		71	3
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>37</u>	<u>260</u>
Total pasivos corrientes		<u>225</u>	<u>544</u>

OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	8	<u>2,900</u>	<u>117</u>
-----------------------------------	---	--------------	------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	9		
Capital social		1	1
Reserva legal		3	3
Aportes para futuras capitalizaciones		2,709	2,927
Reserva de capital		365	365
Reserva por valuación		2,380	2,350
Déficit acumulado		<u>(110)</u>	<u>(158)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>5,348</u>	<u>5,488</u>

TOTAL		<u>8,473</u>	<u>6,149</u>
--------------	--	--------------	--------------

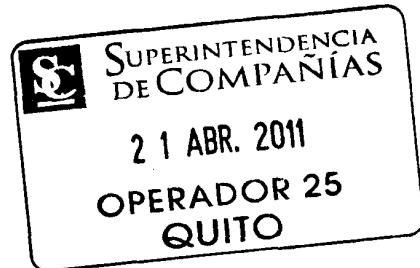



Rosa Elena Montero
Contadora General

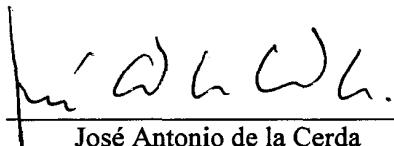
INMOBILIARIA INVERNAL S.A.

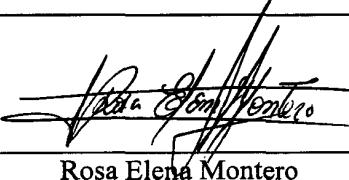
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	10	720	446
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		<u>424</u>	<u>305</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>296</u>	<u>141</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses pagados		(153)	(48)
Intereses ganados			55
Otros gastos, neto		<u>(56)</u>	<u>(17)</u>
Total		<u>(209)</u>	<u>(10)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		87	131
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	7	<u>39</u>	<u>36</u>
UTILIDAD NETA		<u>48</u>	<u>95</u>



Ver notas a los estados financieros

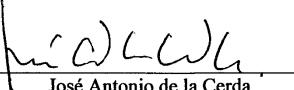

José Antonio de la Cerdá
Gerente General


Rosa Elena Montero
Contadora General

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Aportes Futuras Capitalizaciones</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	1	3		365	2,350	(253)	2,466
Aporte futuras capitalizaciones			2,927				2,927
Pérdida neta	—	—	—	—	—	95	95
Saldos al 31 de diciembre del 2009	1	3	2,927	365	2,350	(158)	5,488
Devolución de aportes para futuras capitalizaciones			(218)				(218)
Reavalúo					30		30
Utilidad neta	—	—	—	—	—	48	48
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2,709</u>	<u>365</u>	<u>2,380</u>	<u>(110)</u>	<u>5,348</u>

Ver notas a los estados financieros


José Antonio de la Cerdá

Gerente General


Rosa Elena Montero

Contadora General

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS

21 ABR. 2011

OPERADOR 25
QUITO

INMOBILIARIA INVERNAL S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

2010 2009
(en miles de U.S. dólares)

FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes y compañías relacionadas	720	1,646
Pagado a proveedores	(545)	110
Intereses pagados	(153)	(48)
Intereses ganados		55
Impuesto a la renta	(59)	(36)
Otros gastos, neto	<u>(33)</u>	<u>(17)</u>

Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación

(70) 1,710

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisiciones de propiedades y equipos	(98)	
Incremento de proyectos en curso	(745)	(1,905)
Incremento de inversiones en acciones	<u>(2,880)</u>	<u>(1)</u>

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión

(3,723) (1,906)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Incremento de obligaciones a largo plazo	2,900	219
Incremento de cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,146	
Pago de vencimientos corrientes de obligaciones largo plazo	<u>(281)</u>	<u>—</u>

Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento

3,765 219

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:

Incremento (disminución) neto durante el año	(28)	23
Saldos al comienzo del año	<u>55</u>	<u>32</u>

SALDOS AL FIN DEL AÑO

27 55

(Continúa...)



INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.



**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**2010 2009
(en miles de U.S. dólares)**

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO
NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

Utilidad neta	48	95
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	200	141
Baja de crédito tributario de impuesto a la renta	23	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a largo plazo		1,051
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(366)	(205)
Cuentas por pagar a compañía relacionadas	268	(80)
Impuesto a la renta	(20)	
Otras cuentas por pagar	<u>(223)</u>	<u>559</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(70)</u>	<u>1,710</u>

**TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTOS
DE EFECTIVO:**

Transferencia de Proyectos en curso a Propiedades y equipos	<u>137</u>	<u>1,431</u>
Venta de activos y pasivos relacionados con el Hotel Mashpi	<u>1,563</u>	<u>-</u>
Venta de activos y pasivos relacionados con el Hotel Casagangotena	<u>-</u>	<u>2,363</u>
Revalorización de terrenos	<u>29</u>	<u>-</u>
Aportes para futura capitalización mediante compensación de obligaciones a largo plazo con accionista	<u>-</u>	<u>2,927</u>

Ver notas a los estados financieros

José Antonio de la Cerdá
Gerente General

Rosa Elena Montero
Contadora General



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Invernal ii S.A. es una subsidiaria de Grupo Futuro S.A., está constituida en el Ecuador desde el año 1981 y su objetivo principal es la compra-venta, permuto, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

Durante el año 2009, la Compañía vendió activos y pasivos relacionados con el Proyecto Hotel Casa Gangotena a la Compañía relacionada HOTEL CASAGANGOTENA S.A. por US\$2,363 mil, la cual se encarga de la administración de este proyecto.

Durante el año 2010, la Compañía vendió activos y pasivos relacionados con el Proyecto Hotel Mashpi a la Compañía relacionada HOTEL MASHPI S.A. por US\$1,563 mil, la cual se encarga de la administración de este proyecto.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas 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 prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos por Arrendamientos - Se reconocen en el estado de resultados en el período en que se causan y provienen principalmente de compañías relacionadas.

Valuación de Propiedades y Equipos - Se presentan al costo de adquisición para instalaciones y equipos de oficina y a valores de mercado para terrenos y edificios en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones. Estos activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para instalaciones y equipos de oficina y 20 para edificios. Durante el año 2001, con base en la opinión de peritos independientes que practicaron la valuación a valores de mercado de los edificios, la Compañía modificó la estimación de la vida útil de tales inmuebles, determinándose 30 años adicionales de vida útil. Durante el año 2010, con base en la opinión de peritos independientes, la Compañía revaluó los terrenos relacionados con el Proyecto de la Reserva Mashpi (Véase Nota 5).

Inversiones en Acciones - Se encuentran registradas al costo de adquisición.

Provisión para Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta - En razón de que la compañía no tiene empleados en relación de dependencia no se requiere constituir una provisión para el 15% para participación laboral sobre las utilidades del año y el 25% para impuesto a la renta está constituido de acuerdo con disposiciones legales y es registrada en los resultados del año.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Inmobiliaria Invernal II S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, siendo el 1 de enero del 2010, su fecha de transición.

3. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>... Diciembre 31,...</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al Valor Agregado - IVA	253	299
Crédito tributario de Impuesto a la Renta, Nota 8	20	23
Anticipos entregados	1	44
Otras cuentas por cobrar	<u>36</u>	<u>6</u>
 Total	<u>310</u>	<u>374</u>

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	5,215	3,925
Transferencia desde proyectos en curso, Nota 7	137	1,431
Adiciones	98	
Revaluaciones (1)	30	
Venta	(31)	
Depreciación	<u>(200)</u>	<u>(141)</u>
 Saldos netos al fin del año	<u>5,249</u>	<u>5,215</u>



- (1) Durante el año 2010, en base a lo facultado en la Resolución No. 00Q.ICI.013 de la Superintendencia de Compañías, la Compañía registró una valuación a valores de mercado de los terrenos relacionados con el Proyecto de la Reserva Mashpi, practicada por un perito independiente. Dicha valuación produjo un incremento en el valor neto de dichas partidas de US\$30 mil, el cual fue registrado con crédito al patrimonio (Reserva por Valuación).

5. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Tenencia		Valor en Libros	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso HOTEL CASAGANGOTENA (1)	10.00	10.00	1	1
Inmobiliaria El Charco	20.00	20.00	6	6
Aportes para futuras capitalizaciones entregados:				
HOTEL CASAGANGOTENA S.A. (2)			1,700	
HOTEL MASHPI S.A. (2)			1,180	
Total			<u>2,887</u>	<u>7</u>

- (1) El Fideicomiso HOTEL CASAGANGOTENA fue constituido por Equitur Limited e Inmobiliaria Invernal ii S.A. en el mes de agosto del 2009 y tenía como objetivo principal la operación y administración de un hotel del mismo nombre. En el mes de marzo del 2011, los constituyentes del Fideicomiso decidieron dar por terminado el mismo, por lo que el aporte será restituido en el año 2011.

- (2) Constituyen aportes entregados para futuras capitalizaciones en estas compañías relacionadas.

6. PROYECTOS EN CURSO

Los movimientos de proyectos en curso fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Saldos netos al comienzo del año	498	2,201
Adquisiciones	745	1,905
Transferencia a propiedades y equipos (2)	(137)	(1,431)
Venta (1)	(1,106)	(2,177)
Saldos netos al fin del año	<u>—</u>	<u>498</u>

21 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO



(1) En el año 2009, corresponde a una parte de la venta de activos y pasivos relacionados con el Proyecto Hotel Casagangotena a la compañía HOTEL CASAGANGOTENA S.A. (Compañía relacionada), la cual está a cargo de la administración del proyecto.

En el año 2010, corresponde a una parte de la venta de activos y pasivos relacionados con el Proyecto Hotel Mashpi a la compañía HOTEL MASHPI S.A. (Compañía relacionada) la cual está a cargo de la administración del proyecto.

(2) En el año 2009, constituye la transferencia a propiedades y equipos del edificio "Las Higueras".

En el año 2010, constituye la transferencia a propiedades y equipos de los terrenos aledaños al Hotel Mashpi, los cuales conformarán la Reserva Mashpi.

7. IMPUESTO A LA RENTA

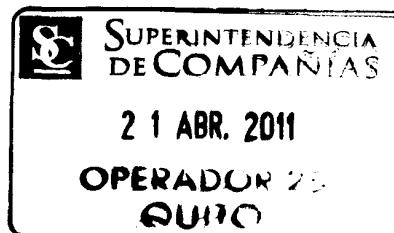
De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaran o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Utilidad según estados financieros	87	131
Gastos no deducibles	<u>50</u>	<u>14</u>
Utilidad gravable	<u>137</u>	<u>145</u>
Impuesto a la renta	<u>34</u>	<u>36</u>
Anticipo calculado e impuesto a la renta cargado a resultados (1)	<u>39</u>	<u>—</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2010, la Compañía calculó un anticipo de impuesto a la renta de US\$39 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$34 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$39 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo



Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u>
Saldos al comienzo del año	(23)	(19)
Provisión del año	39	36
Pagos efectuados	(59)	(40)
Baja de crédito tributario de impuesto a la renta	<u>23</u>	—
Saldos al fin del año, Nota 4	<u>(20)</u>	<u>(23)</u>

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias del año 2007 al 2010.

8. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u>
Obligaciones financieras con bancos locales con tasas de interés nominales anuales de 8.95% y el 9.76% (8.95% para el año 2009) con vencimientos hasta el año 2020 (hasta el año 2011 para el año 2009)	3,017	398
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	<u>(117)</u>	<u>(281)</u>
Total	<u>2,900</u>	<u>117</u>

Los vencimientos futuros de las obligaciones a largo plazo con vencimiento definido son como sigue:

<u>Año</u>	... Diciembre 31,... <u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u>
2011	117	
2012	182	
2013	411	
2014	476	
2015	501	
2016	551	
2017	335	
2018	163	
2019	186	
2020	<u>95</u>	—
Total	<u>2,900</u>	<u>117</u>



9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 801 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

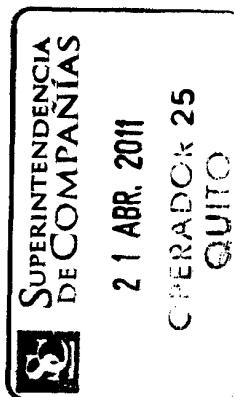
Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertas partidas de propiedades y equipos (véase Nota 2). El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas. Durante el año 2010, en base a lo facultado en la Resolución No. 00Q.ICI.013 de la Superintendencia de Compañías, la Compañía registró una valuación a valores de mercado de los terrenos relacionados con el Proyecto de la Reserva Mashpi, practicada por un perito independiente (Véase Nota 5).

10. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2009 y 2008, se desglosan como sigue:

	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u>
Cancelación de préstamos	—	<u>80</u>
Préstamos recibidos	<u>2,885</u>	—
Préstamos entregados	—	<u>45</u>
Arriendos ganados	<u>675</u>	<u>443</u>



11. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre del 2010, existen bienes propios, de compañías subsidiarias y accionista mayoritario entregados en garantía por obligaciones propias:

<u>Bienes en garantía</u>	<u>Valor</u> (en miles de US dólares)	<u>Pasivos garantizados</u>
Edificios (Las Palmeras)	3,014	Obligaciones por pagar a bancos
Edificios (Tecniseguros Quito)	2,373	Obligaciones por pagar a bancos
Edificios (Tecniseguros Guayaquil)	859	Obligaciones por pagar a bancos

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 25 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos vocación.

