

**PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S. A.
PROMOPINTO**

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de

PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S. A. PROMOPINTO

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

21 AGO. 2012

OPERADOR 16
QUITO

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S. A. PROMOPINTO (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador) que comprenden: el balance general al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y las otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. 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 Ecuador y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraudes o errores.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos del cuarto al octavo siguientes, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos, transacciones y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraudes o errores. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas 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 calificada de auditoría.

Bases para la opinión calificada

4. A la fecha de este informe, la Compañía no nos ha proporcionado las actas de entrega recepción de los inmuebles vendidos hasta el cierre del 2010. En estas circunstancias no nos fue posible establecer los efectos sobre los estados financieros adjuntos, si hubiera alguno, derivado de esta situación.
5. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía no nos ha proporcionado documentación suficiente y competente que sustente los asientos realizados en diciembre por "reclasificación de cuentas" del balance general por US\$341,849 netos, registrados como débitos y créditos a cuentas de activos y pasivos. Adicionalmente, al 31 de diciembre del 2010, la cuenta Construcciones en proceso incluye el pago de intereses a terceros por US\$32,530, que no se encuentran debidamente respaldados. En razón de estas circunstancias no nos fue posible determinar la razonabilidad de tales registros, ni los efectos sobre los estados financieros adjuntos, por medio de otros procedimientos de auditoría.
6. En diciembre del 2010, la Compañía registró la venta de dos lotes de terreno del Proyecto Villa Palermo a la empresa relacionada JRL Sudamericana de Construcciones S. A. por US\$506,780 (US\$510,000 según escrituras), que incluyen la construcción de ciertas obras civiles que no fueron valoradas al momento de la transferencia de dominio. La Compañía presenta en los estados financieros (cuenta Construcciones en curso), un importe por US\$720,354 que se encuentran pendientes de aplicación al proyecto. Debido a que el terreno ha sido vendido, los costos y gastos se mantienen registrados en la Compañía, cuando se produzca la venta, en el futuro, los ingresos se registrarán en la compañía relacionada propietaria del inmueble. En estas circunstancias, los estados financieros no incluyen las conciliaciones ni ajustes relacionados, que se requieren para la presentación razonable de los estados financieros. La Gerencia ha previsto liquidar estos valores en los siguientes períodos.
7. La confirmación recibida del Banco Internacional S. A. de los préstamos al 31 de diciembre del 2010, confirmó saldos de estas obligaciones por US\$698,693; según libros el saldo es por US\$733,580; la diferencia por US\$34,887 se encuentra pendiente de liquidación y conciliación. Debido a que el banco ha recibido abonos parciales de clientes de la Compañía, no se ha podido establecer la provisión del gasto y pasivo por el interés corriente calculado sobre los saldos de estos préstamos. En estas circunstancias no nos fue posible determinar la razonabilidad de tales obligaciones, ni los efectos sobre los estados financieros adjuntos, por medio de otros procedimientos de auditoría.



8. Al 31 de diciembre del 2010, las declaraciones de Impuesto al Valor Agregado IVA muestran ciertas inconsistencias en el crédito tributario como se indica a continuación: Saldo según libros US\$87,220, mientras que el saldo según declaraciones es por US\$147,546, presentando una diferencia por US\$60,326 que corresponde al IVA que se carga al costo de proyectos. La Gerencia ha previsto realizar las acciones correctivas en el siguiente período. Adicionalmente, la Compañía no ha realizado la retención sobre dividendos declarados de US\$150,000. En estas circunstancias, no nos fue posible determinar la razonabilidad de estos saldos, ni los efectos, si los hubiera, sobre los estados financieros por medio de otros procedimientos de auditoría.

Opinión calificada

9. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno y que pudieron haber sido determinados como necesarios si no hubieran existido las limitaciones mencionadas en los párrafos del cuarto al octavo, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S. A. PROMOPINTO al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Aspectos de énfasis

10. Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros y en el párrafo 2 de este informe, la Compañía prepara sus estados financieros con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo de PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S. A. PROMOPINTO de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a las de la República del Ecuador.
11. Mediante Resolución No. SC.ICI.DAI.Q.11.156.071 del 8 de septiembre del 2011, la Superintendencia de Compañías, dispuso la intervención de la Compañía, designando interventor. En diciembre del 2011, mediante oficio No. SC.ICI.DAI.Q.11 la Superintendencia solicitó el registro de la firma del interventor en las instituciones financieras en las que la Compañía mantenga cuentas bancarias.

En marzo del 2012, la Superintendencia solicitó información sobre las medidas correctivas que ha tomado la Compañía respecto del informe de auditoría por el año 2009. En abril del 2012, la Superintendencia designó una funcionaria para inspeccionar y revisar la situación económica, financiera, contable y societaria de la Compañía.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Micelle

R.N.A.E. No. 358
8 de junio del 2012
Quito, Ecuador

Carlos A. García L.

Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857



PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S. A. PROMOPINTO

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVO

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
CORRIENTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,558	57,897
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	396,457	849,307
Construcciones en curso	(Nota 4)	720,354	2,047,318
		-----	-----
Total del activo corriente		1,119,369	2,954,522
VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto	(Nota 5)	57,364	3,213
		-----	-----
		1,176,733	2,957,735
		=====	=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:			
Sobregiro bancario		200	13,806
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 6)	733,580	977,777
Cuentas por pagar	(Nota 7)	221,352	759,473
Impuesto a la renta	(Nota 9)	29,669	28
Anticipo de clientes	(Nota 10)	2,695	952,445
Pasivos acumulados	(Nota 11)	19,128	-
		-----	-----
Total del pasivo corriente		1,006,624	2,703,529
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	(Nota 12)	1,000	1,000
Utilidades retenidas	(Nota 13)	169,109	253,206
		-----	-----
		170,109	254,206
		-----	-----
		1,176,733	2,957,735
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S. A. PROMOPINTO

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS:		
Ventas, netas	1,691,944	2,951,369
COSTOS DE VENTAS	1,566,061	2,790,422
	-----	-----
Utilidad bruta	125,883	160,947
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de administración y ventas	15,945	8,974
	-----	-----
	15,945	8,974
	-----	-----
Utilidad en operación	109,938	151,973
OTROS INGRESOS	2,500	-
	-----	-----
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuestos a la renta	112,438	151,973
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES (Nota 11)	16,866	-
IMPUESTO A LA RENTA (Nota 9)	29,669	40,387
	-----	-----
Utilidad neta	65,903	111,586
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S. A. PROMOPINTO
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008	1,000	141,620	142,620
MÁS (MENOS):			
Utilidad neta	-	111,586	111,586
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	1,000	253,206	254,206
MÁS (MENOS):			
Dividendos declarados		(150,000)	(150,000)
Utilidad neta	-	65,903	65,903
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	1,000	169,109	170,109

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S.A. PROMOPINTO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	2,108,786	2,390,874
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	(1,908,822)	(1,797,753)
Impuesto a la renta pagado	-	(31,735)
Otros ingresos	2,500	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	202,464	561,386
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo pagado por adquisición de mobiliario y equipo	-	(1,528)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	(1,528)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo (pagado) recibido por sobregiros bancarios, neto	(13,606)	(49,252)
Efectivo (pagado) a instituciones financieras, neto	(244,197)	(452,709)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	(257,803)	(501,961)
(Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(55,339)	57,897
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Saldo al inicio del año	57,897	-
Saldo al final del año	2,558	57,897

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S.A. PROMOPINTO

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
UTILIDAD NETA	65,903	111,586
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Depreciación de vehículos mobiliario y equipo	15,849	1,849
Provisión cuentas incobrables	-	7,125
Provisión para participación a trabajadores	16,866	-
Provisión para impuesto a la renta	29,669	40,387
Liquidación de anticipo clientes	(1,691,944)	(2,951,369)
Liquidación de costos de proyectos	1,566,061	2,790,422
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	454,380	(594,440)
Disminución (Aumento) construcciones en curso	820,184	(1,967,879)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(631,534)	413,394
(Disminución) Aumento en anticipo de clientes	(442,970)	2,710,311
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>202,464</u>	<u>561,386</u>

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2010:

- ✓ La Compañía, realizó un cruce de cuentas entre activos y pasivos por US\$341,849. Resultado de esta operación disminuyeron estas cuentas en el mencionado valor.
- ✓ La Compañía, declaró dividendos por US\$150,000. Resultado de esta operación disminuyó Resultados acumulados y disminuyó cuentas por cobrar con partes relacionadas en dicho importe.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S.A. PROMOPINTO

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2010: (Continuación)

- ✓ En diciembre del 2010, la Compañía vendió un terreno a su compañía relacionada JRL Sudamericana de Construcciones S. A. por US\$506,780. Resultado de esta operación disminuyó Terrenos y Anticipo a clientes en dicho importe.
- ✓ La Compañía adquirió un vehículo mediante compensación por US\$70,000. Resultado de este registro incrementó Vehículos y disminuyó Cuentas por cobrar partes relacionadas en dicho importe.

2009:

- ✓ La Compañía realizó un cruce de cuentas entre activos y pasivos por aproximadamente US\$1,248,000 aproximadamente. Resultado de esta operación disminuyeron estas cuentas en el mencionado valor.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

PROMOTORA INMOBILIARIA PINTO S. A. PROMOPINTO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

La Compañía fue constituida el 29 de junio del 2004, su objeto social es la adquisición, venta, administración, permuta, arrendamiento, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales; la administración y operación de instalaciones y proyectos inmobiliarios de todo tipo en todas sus fases. Sus accionistas están conformados por compañías constituidas en Panamá: Promopinto Panamá S. A. con el 99.9% de acciones y Downham Investment S. A. con el 0.1% de acciones.

La actividad principal de la Compañía es desarrollar, promover, construir y vender proyectos inmobiliarios, al 31 de diciembre del 2010 y 2009 se encontraba desarrollando varios proyectos (Ver Notas 4 y 14).

Mediante Resolución No. SC.ICI.DAI.Q.11.156.071 del 8 de septiembre del 2011, la Superintendencia de Compañías, dispuso la intervención de la Compañía, designando como interventor al licenciado Enrique Chinchín Correa y a la ingeniera Gissela González para la inspección y revisión de la situación económica, financiera, contable y societaria de la Compañía.

Durante los años 2010 y 2009, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del 3.4% y 4.3%, para éstos años, respectivamente.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A Continuación se resumen las políticas contables que sigue la Compañía, éstas están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). En el futuro se planea adoptar formalmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad aplicables en el Ecuador. Estas Normas requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia de la Compañía considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

a. **Bases de presentación**

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico.

b. **Construcciones en Curso**

Corresponden a la acumulación de costos por compras de materiales y trabajos ejecutados en la realización de los proyectos inmobiliarios a su costo de adquisición, para su posterior venta.

c. **Vehículos, mobiliario y equipo**

Se muestran al costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada, la Gerencia considera que el monto neto de estos activos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año, mientras que las mejoras y adiciones de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

d. **Reconocimiento del ingreso y costos**

La Compañía registrará los costos y gastos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, es decir, todos los importes en que se incurra en la realización del proyecto inmobiliario serán cargados al valor fungible del costo de construcción, el cual se liquidará cuando el mismo se encuentre terminado y vendido.

La Compañía reconoce sus ingresos bajo el método de venta realizada en el período en el cual se realicen, es decir una vez que el proyecto haya culminado y las unidades habitacionales hayan sido transferidas a sus promitentes compradores.

e. **Reconocimiento de gastos**

Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

f. **Participación a trabajadores**

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores. Debido a que durante el año 2009, la Compañía no mantuvo empleados en relación de dependencia, no realizó ninguna provisión por este concepto. Para el 2010, se incluye la provisión correspondiente.

g. **Registros contables y unidad monetaria**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

h. **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF**

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente. De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI. CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías, considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000.000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

Estos parámetros se considerarán con base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Aquellas compañías que cumplan con todas las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES y se establece el año 2011 como período de transición y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía se encuentra en el tercer grupo y deberá aplicar NIIF para las PYMES.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

i. Reclasificaciones

Ciertas cifras del año 2010 han sido reclasificadas para efectos comparativos y de presentación de los estados financieros de esos años.

3. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cientes	(1)	295,647	712,489
Crédito tributario IVA	(2)	87,220	143,943
Compañías y partes relacionadas	(Nota 8)	20,217	-
Otras		498	-
		-----	-----
		403,582	856,432
Menos - Provisión para cuentas incobrables	(3)	(7,125)	(7,125)
		-----	-----
		396,457	849,307
		=====	=====

(1) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponde a saldos por cobrar a clientes que adquirieron las unidades habitacionales de los proyectos.

(2) En diciembre del 2010 y 2009, la Compañía transfirió al costo US\$78,740 y US\$125,938 respectivamente por IVA que corresponde a los proyectos (IVA que se carga al costo).

(3) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009		7,125	-
Provisión del año	(1)	-	7,125
		-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009		7,125	7,125
		=====	=====

(1) Para el año 2010, la Compañía no provisionó ningún valor por concepto de provisión para cuentas incobrables debido a que la Gerencia considera que su cartera es recuperable.

4. **CONSTRUCCIONES EN CURSO:**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las construcciones en curso estaban formadas de la siguiente manera:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Administración central	(1)	274,497	183,327
Carpintería, mampostería y revestimientos		98,902	327,561
Intereses	(2)	51,679	10,640
Planificación y publicidad		51,105	77,680
Intereses bancarios y con terceros		45,360	104,541
Obras preliminares		43,507	62,195
Albañilería		30,377	204,536
Hierro		30,265	106,143
Hormigón		23,652	63,521
Terrenos	(3)	-	552,010
Otros		71,010	355,164
		-----	-----
		720,354	2,047,318
		=====	=====

- (1) Corresponde a costos y gastos incurridos por la Compañía, principalmente en el pago de sueldos y salarios de la administración por US\$182,021, ajustes por US\$61,907 y otros por US\$30,569. Posteriormente éstos son distribuidos y cargados a cada uno de los proyectos o se registran directamente en cuentas de resultados, según corresponda. A la fecha de este informe, los cargos realizados a construcciones en curso incluyen costos y gastos adicionales por adecuaciones menores y otros realizados en ciertas unidades habitacionales de los proyectos Villa Romana, Conjunto Residencial Villa Sorrento, Villa del Sol y Villa Palermo. (Ver Nota 6).
- (2) Durante el año 2010, la Compañía mantenía cuentas por pagar a terceros por financiamientos de capital; al 31 de diciembre del 2010, estas cuentas, por el importe del capital más los intereses han sido reclasificadas. La Compañía no dispone de los contratos de mutuo, pagarés o documentos equivalentes que permitan verificar las condiciones de vencimiento, tasa de interés y garantías de dichos préstamos. Durante el año 2010, estos intereses incluyen US\$32,530 por intereses pagados a terceros que no se encuentran debidamente respaldados.

4. CONSTRUCCIONES EN CURSO: (Continuación)

- (3) Mediante escritura del 13 de diciembre del 2010, se realizó la venta de terrenos a su compañía relacionada JRL Sudamericana de Construcciones S. A. consistente en dos lotes de terreno (posteriormente unificados) ubicados en la parroquia Tumbaco del Cantón Quito por 8.036 m2 por US\$510,000 (según escrituras), mediante escritura del 13 de diciembre del 2010; esta transferencia de dominio incluyó todos los derechos (documentos, planos, autorizaciones, registro de planos, licencia de construcción, etc.) sobre este terreno se desarrolla el proyecto denominado Conjunto Villa Palermo. A la fecha de este informe, las obras realizadas sobre el inmueble objeto de la transferencia no han sido liquidadas. La Gerencia estima realizar dicha liquidación en los próximos períodos

5. VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, vehículos, mobiliario y equipo estaba conformado de la siguiente manera:

				Tasa Anual de <u>Depreciación</u>
		<u>2010</u>	<u>2009</u>	
Vehículos	(1)	70,783	783	20%
Equipos de computación		4,626	4,626	33%
Maquinaria y equipo		2,232	2,232	10%
Equipos de oficina		818	818	10%
Muebles y enseres		22	22	10%
		-----	-----	
		78,481	8,481	
Menos - Depreciación acumulada		(21,117)	(5,268)	
		-----	-----	
	(2)	<u>57,364</u>	<u>3,213</u>	

- (1) Según contrato firmado en marzo del 2008, la Compañía adquirió un vehículo marca Mercedes Benz modelo ML 350, tipo Jeep, año de fabricación 2007 por US\$70,000; dicha adquisición fue registrada en enero del 2010 con crédito a cuentas por cobrar al señor Pablo Pinto.

A la fecha de este informe, la matrícula del vehículo se encuentra a nombre del propietario anterior, la actualización al año 2012 se encuentra en trámite. El vehículo no cuenta con una póliza de seguros que cubra al automotor de posibles siniestros.

5. VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO: (Continuación)

(2) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía realizó desembolsos para cubrir costos y gastos de construcción y mantiene en la cuenta Construcciones en curso, un saldo de US\$720,354 y US\$2,047,318 respectivamente; sin embargo, debido a que las actividades operativas de construcción han sido subcontratadas con terceros, la Compañía no dispone de maquinaria, equipos y vehículos relacionados con actividades de construcción.

El movimiento de mobiliario y equipo fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero	3,213	3,534
Adiciones	70,000	1,528
Depreciación del año	(15,849)	(1,849)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre	<u>57,364</u>	<u>3,213</u>

6. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones con instituciones financieras estaban conformadas de la siguiente manera:

2010

Banco Internacional S. A.

Préstamo sobre firmas con vencimiento en enero del 2011, devenga un interés del 9.88% anual		284,114
Préstamo sobre firmas con vencimiento en marzo del 2011, devengan un interés del 9.84% anual		222,941
Préstamo sobre firmas con vencimiento en marzo del 2011, devengan un interés del 9.84% anual		191,638
Otros	(1)	34,887

(2) 733,580

2009

Banco Internacional S. A.

Préstamo sobre firmas con vencimiento en diciembre del 2009, devenga un interés del 9% anual		4,829
Préstamo sobre firmas con vencimiento en enero del 2010, devengan un interés del 9% anual		320,000
Préstamo sobre firmas con vencimiento en enero del 2010, devengan un interés del 9% anual		279,216
Préstamo sobre firmas con vencimiento en febrero del 2010, devengan un interés del 9% anual		373,732

(2) 977,777

6. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS: (Continuación)**

(1) Al 31 de diciembre del 2010, el Banco Internacional S. A. confirmó saldos de préstamos por US\$698,693, según libros este saldo es por US\$733,580. La diferencia por US\$34,887 se origina en abonos realizados por cuenta de clientes, por lo cual se encuentra en proceso de conciliación. La Gerencia ha previsto aplicar los resultados de este análisis en el siguiente período.

(2) Los préstamos recibidos durante el 2010 y 2009 se encuentran sustentados con pagarés firmados por los accionistas e hipoteca de las unidades habitacionales a favor del Banco Internacional S. A. Según información proporcionada por la Gerencia, al 31 de diciembre del 2010, los inmuebles que mantienen la condición de hipoteca, son los siguientes: Del conjunto habitacional Villa Sorrento, los inmuebles: D21, A11, C11, C22, C32, A22, A32 y D31; de Villa del Sol, los inmuebles: 3, 4, 7, 8 y 10. De Villa Romana los inmuebles: 1, 4, 9 y 10.

Los intereses y gastos financieros originados en las obligaciones bancarias y en cuentas por pagar por inversiones de terceros son registrados en Construcciones en curso y posteriormente transferidos al costo de ventas.

7. **CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores	208,541	730,722
Retenciones en la fuente e IVA	11,077	23,123
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS	756	-
Otras (1)	978	5,628
	<u>221,352</u>	<u>759,473</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2009 corresponde a la provisión del interés corriente por las obligaciones bancarias vigentes a esa fecha. Para el año 2010, la Compañía no ha realizado la provisión de estos intereses. (Ver Nota 6 (1)).

8. **COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas fueron como sigue:

8. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Cuentas por cobrar: (Nota 3)</u>		
Texinsu Cía. Ltda.	12,029	-
Fábrica de Hilos Pinto Cía. Ltda.	1,833	-
Tejicotton Cía. Ltda.	4,000	-
Coltex S. A.	2,355	-
	-----	-----
	20,217	-
	=====	=====

Las transacciones más significativas (no en su totalidad) con compañías y partes relacionadas durante el 2010 y 2009 fueron como sigue:

2010

	<u>Pablo Pinto</u> <u>Albornoz</u>	<u>Juan</u> <u>Pablo</u> <u>Pinto</u>	<u>Ricardo</u> <u>Pinto</u>	<u>María</u> <u>Leticia</u> <u>Pinto</u>	<u>Accionistas</u>
Préstamos-anticipos					
Entregados	316,551	5,232	5,000	-	56,057
Cruce de cuentas,					
Activo	37,270	(5,112)	45,000	-	-
Pagos por cuenta de	70,000	-	-	4,324	-
Préstamos recibidos	-	-	(45,000)	-	-
Cobros efectuados	-	(120)	-	-	-
Dividendos declarados	(150,000)	-	-	-	-
Cruce de cuentas,					
Pasivo	(270,821)	-	(5,000)	-	(68,674)
Ajustes y					
Reclasificaciones	-	-	-	(3,256)	12,617
	=====	=====	=====	=====	=====

8. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

2010: (Continuación)

	Fábrica de Hilos Pinto Cía. Ltda.	Texinsu Cía. Ltda.	Tejicotton Cía. Ltda.	Coltex S. A.	JRL Sudamericana de Construcciones
Préstamos-anticipos entregados	-	-	-	-	196,690
Cruce de cuentas, Activo	1,400	-	-	-	-
Pagos por cuenta de Venta de inmuebles	-	-	-	-	7,197
Cruce de cuentas, Pasivo	(1,400)	-	-	-	(7,197)
Ajustes y Reclasificaciones	1,833	12,029	4,000	2,355	(703,470)
	=====	=====	=====	=====	=====

9. IMPUESTO A LA RENTA:

a. Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, a la fecha de este informe, los años 2008 al 2010 aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

b. Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta vigente para los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009, fue del 25% sobre la utilidad tributable y del 15% sobre las utilidades reinvertidas, conforme lo dispuesto en la Ley de Reforma Tributaria y su Reglamento publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 484 del 31 de diciembre del 2001.

El impuesto a la renta para los años 2010 y 2009, fue calculado a la tasa del 25% sobre las utilidades gravables.

c. Dividendos en efectivo

A partir del 2010, los dividendos que se distribuyan a personas naturales residentes en el país y a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o de menor imposición, causan impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla que va del 1% al 10% adicional.

9. **IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**

d. **Movimiento**

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activo		
Saldo inicial al 1 de enero	-	18,630
Retenciones en la fuente del año	-	-
Anticipo pagado	-	21,729
Compensación del año	-	(40,359)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre	-	-
	=====	=====
Pasivo		
Saldo inicial al 1 de enero	28	31,735
Pagos	(28)	(31,735)
Impuesto causado	28,290	40,387
Pago mediante compensación	-	(40,359)
Ajuste	(1) 1,379	
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre	(1) 29,669	28
	=====	=====

- (1) Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía registró en los estados financieros, el impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2010 por US\$28,290; sin embargo, el anticipo de impuesto a la renta calculado de ese año es por US\$29,669 es decir, que el anticipo de impuesto a la renta es superior al impuesto causado, en estas circunstancias, según lo dispuesto en el Reglamento de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, éste último se convierte en impuesto mínimo definitivo. Al 31 de diciembre del 2010, los estados financieros presentan una diferencia en el gasto y pasivo por este concepto por US\$1,379, que para propósitos de este informe han sido ajustados. (Ver Nota 15).

e. **Conciliación tributaria**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la conciliación tributaria del período fue como sigue:

9. **IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**

e. **Conciliación tributaria: (Continuación)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	112,438	151,973
15% participación a trabajadores	16,866	-
	-----	-----
Utilidad antes del cálculo para impuesto a la renta	95,572	151,973
Más gastos no deducibles generados en el país	17,587	9,574
	-----	-----
Base imponible tributable	113,159	161,547
Impuesto a la renta (Tasa del 25%)	28,290	40,387
Impuesto mínimo definitivo	<u>29,669</u>	<u>21,729</u>

f. **Determinación del anticipo del impuesto a la renta**

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio;
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) de los costos y gastos deducibles
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones del ejercicio corriente, se paga en dos cuotas iguales, de acuerdo al noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes RUC según le corresponda en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario; cuando el impuesto causado es menor al anticipo, éste último se determina como impuesto mínimo definitivo, como es el caso de la Compañía para el año 2010.

10. ANTICIPOS DE CLIENTES:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los anticipos de clientes corresponden a valores entregados por los prominentes compradores que se han comprometido a adquirir inmuebles en los proyectos. Un detalle de los saldos de anticipos recibidos de clientes clasificado por proyecto es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cientes Villa Romana	-	810,920
Cientes Villa Palermo	2,695	115,330
Cientes Villa Milano	-	22,995
Cientes Sorrento	-	3,200
Cientes Villa del Sol	-	-
	-----	-----
(1)	2,695	952,445
	=====	=====

(1) Durante el año 2010 y 2009 la Compañía liquidó Anticipos recibidos de clientes mediante compensación con cuentas por cobrar a clientes y otros por US\$1,691,944 y US\$2,951,369 respectivamente.

11. PASIVOS ACUMULADOS:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Participación a trabajadores	(1) 16,866	-
Sueldos por pagar	2,090	-
Obligaciones con los trabajadores	172	-
	-----	-----
	19,128	-
	=====	=====

(1) De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

El movimiento de la provisión para participación a los trabajadores fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero	-	-
Pagos	-	-
Provisión del año	16,866	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre	16,866	-
	=====	=====

12. CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el capital social está dividido en 1.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas. Sus accionistas son compañías constituidas en Panamá: Promopinto Panamá S. A. con el 99.9% de acciones y Downham Investment S. A. con el 0.1% de acciones.

13. UTILIDADES RETENIDAS:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos. En mayo del 2010, la Junta de Accionistas aprobó el reparto de dividendos y compensación de créditos a favor del señor Pablo Pinto Albornoz por US\$150,000. tomando los fondos de ésta cuenta.

14. PROYECTOS Y CONTRATOS:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía mantenía proyectos que se encuentran terminados y el proyecto Villa Palermo en desarrollo y ejecución, a continuación un detalle de los principales proyectos:

Proyecto Inmobiliario Villa Palermo

En febrero del 2010, se presentó el Proyecto inmobiliario denominado Conjunto Villa Palermo, el mismo que se desarrolla en la Parroquia Tumbaco, Provincia de Pichincha, Cantón Quito. El área de terreno del proyecto es de 7.936 m², en el que se construirán 28 casas. El costo aproximado del proyecto es de US\$3,100,000. Mediante escritura del 13 de diciembre del 2010, la Compañía transfirió el dominio y posesión del terreno y los derechos conexos de este Proyecto que incluye: los planos de construcción, autorizaciones, registro de planos, licencia de construcción, etc. a su empresa relacionada JRL Sudamericana de Construcciones S. A.

Proyecto Inmobiliario Villa Sorrento

Proyecto desarrollado en la ciudad de Quito ubicado en el sector Santa Lucía, Parroquia Cotacollao, en donde se construyeron 18 casas y 21 departamentos. A la fecha de este informe, este proyecto se encuentra concluido.

Proyecto Inmobiliario Villa del Sol

Proyecto desarrollado en la ciudad de Quito ubicado en la parroquia Cumbayá cuya área total del terreno es de 2.520 m² en el que se construyeron 13 viviendas. A la fecha de este informe, este proyecto se encuentra concluido y liquidado contablemente.

Proyecto Inmobiliario Villa Romana

Proyecto desarrollado en la ciudad de Quito, ubicada en la urbanización Santa Lucía, en la parroquia Cotacollao, cuya área total del terreno es de 2.518 m² donde se construyeron 17 viviendas. A la fecha de este informe, este proyecto se encuentra concluido y liquidado contablemente.

14. PROYECTOS Y CONTRATOS: (Continuación)

Proyecto Inmobiliario Villa Sorrento Departamentos

Proyecto desarrollado en la ciudad de Quito ubicada en el sector Santa Lucía donde se construyeron 18 casas y 21 departamentos. A la fecha de este informe, este proyecto se encuentra concluido y liquidado contablemente.

15. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA:

Al 31 de diciembre del 2010, las cifras presentadas en este informe difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

2010:

	Ajustes y Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Pasivo:				
Impuesto a la renta por pagar	28,290	-	1,379	29,669
	-----	-----	-----	-----
	28,290	-	1,379	29,669
Resultados:				
Gasto impuesto a la renta	28,290	1,379	-	29,660
	-----	-----	-----	-----
	28,290	1,379	-	29,660
	-----	-----	-----	-----
	-	1,379	1,379	-
	=====	=====	=====	=====

16. GARANTÍAS OTORGADAS:

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía mantiene vigentes garantías emitidas por el Banco Internacional S. A. que vencieron en febrero del 2011 por US\$45,500 a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, estas garantías fueron entregadas como requisito previo a la aprobación de los permisos municipales de construcción de los proyectos.

17. CONTINGENTES:

- ✓ En marzo del 2006, la señora María Leticia Pinto Parada adquirió dos lotes de terreno (posteriormente unificados) con una superficie de 2,695 m2 ubicados en la calle los Cipreses, de la Urbanización Santa Lucía, en la Parroquia Cotocollao del Cantón Quito; sobre este inmueble se construyó el Conjunto Residencial Villa Sorrento que a la fecha de este reporte se encuentra en proceso de liquidación y cierre.

17. CONTINGENTES: (Contingentes)

- ✓ Ciertas transacciones, principalmente por concepto de anticipos recibidos de clientes y costos por cobrar a clientes del proyecto por US\$416,500 se gestionaron en cuentas contables de la Compañía; a la fecha de este informe, en la cuenta Construcciones en curso, se mantienen pendientes de liquidación cuentas por aproximadamente US\$98,700. Debido a esta situación existe un contingente por aceptación de la liquidación final del proyecto.
- ✓ En octubre del 2010, la Compañía solicitó al Servicio de Rentas Internas SRI facilidades para el pago del anticipo de impuesto a la renta por US\$29,669 más intereses por US\$1,004. Total US\$30,674; en noviembre recibió la Resolución No. 117012010RCDE036346, mediante la cual concedió seis meses para su cancelación. Dicha obligación venció en mayo del 2012. Hasta la fecha de este informe, la Compañía ha pagado US\$26,583 y mantiene un saldo por pagar por este concepto de US\$4,090. Según los términos de la Resolución el incumplimiento de las mensualidades, se tendrá por terminada la concesión de facilidades y el Servicio de Rentas Internas SRI podrá iniciar el procedimiento coactivo. Debido a esta situación, la Compañía mantiene un contingente.
- ✓ El cliente Ricardo Villavicencio Haro, condómino del Conjunto habitacional Villa Romana, ha planteado juicios civiles en contra de la Compañía, en los Juzgados Quinto y Vigésimo Tercero de lo Civil, requiriendo la suscripción de escrituras sobre dos casas del conjunto habitacional, ejecución de una acta de mediación y otros requerimientos. A la fecha de este informe, estos juicios se encuentran pendientes de resolución.
- ✓ Como se menciona en la Nota 1, mediante Resolución No. SC.ICI.DAI.Q.11.156.071 del 8 de septiembre del 2011, la Superintendencia de Compañías, dispuso la intervención de la compañía, designando como interventor al licenciado Enrique Chinchín Correa y a la ingeniera Gissela González para la inspección y revisión de la situación económica, financiera, contable y societaria de la Compañía. A la fecha de este reporte, no se han presentado requerimientos ni observaciones adicionales por parte de éste organismo de control.

18. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de este informe (8 de junio del 2012), no se han producido eventos adicionales, que en opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

