

Quito, 30 de julio 2010

159346

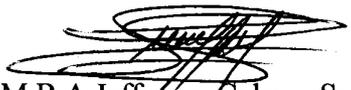
Señores:
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente.-

De mis consideraciones:

Nuestra compañía BcgBusiness Consulting Group del Ecuador hace entrega de los siguientes documentos:

- Informe de los Auditores Independientes de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2008 de la empresa Inmobiliaria Rivermiles S.A. ✓
- Informe de los Auditores Independientes de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2009 de la empresa Inmobiliaria Rivermiles S.A. ✓
- Informe de los Auditores Independientes de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2009 de la empresa Hospimágenes S.A. ✓

Atentamente,

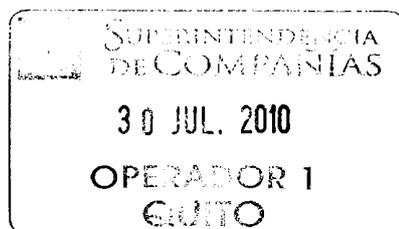

M.B.A Jefferson Galarza Salazar
Socio de la División de Auditoría
BCG BUSINESS CONSULTING GROUP DEL ECUADOR CIA. LTDA.
RNAE: SC.RNAE-376
RUC:1791432525001



INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009



INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

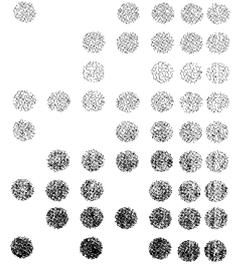
Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

USD/. - Dólares estadounidenses.

Rivermiles - Inmobiliaria Rivermiles S.A.

Punto de equilibrio - Corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan a la compañía y/o fideicomiso mercantil a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.

26 de julio del 2010

1. Estados financieros auditados

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Rivermiles S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 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 un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2008 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados y emitimos nuestro informe con fecha 26 de julio del 2010, el mismo que contiene una opinión con 2 salvedades resumidas a continuación:

- a) No recibimos contestación a nuestras solicitudes de confirmación de movimientos y saldos efectuados con valores por pagar vinculadas, accionistas y asesores legales.
- b) Los aportes de terrenos por US/.800.000 que se efectuó al Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa fueron contabilizados durante el año 2009

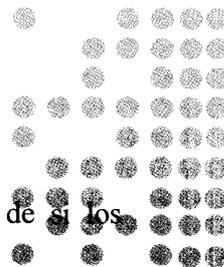
2. Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

3. Responsabilidad del auditor independiente

- 3.1 Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y

Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs: (593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993
Email: administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador



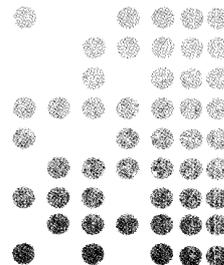
que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

- 3.2 Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del 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.
- 3.3 Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.
4. Salvedad por limitación a nuestro alcance.

Como parte de nuestro trabajo enviamos varias cartas solicitando que nos confirmen ciertas transacciones efectuadas por Inmobiliaria Rivermiles S.A. durante el año terminado el 31 de diciembre del 2009; en estas mismas cartas también solicitamos la confirmación de los saldos pendientes de cobro y/o pago a la fecha antes mencionada. A la fecha de emisión del presente informe no hemos recibido la información solicitada en las cartas de confirmación dirigidas a las siguientes entidades: 1) Valores por pagar vinculados: Greenfields, 2) Abogados: Consorcio Jurídico Martínez, y, 3) Accionistas: José Alfredo Eguiguren Chiriboga, José Luis Fabián Eguiguren Chiriboga, Luz Marina Eguiguren Chiriboga, María Dolores Eguiguren Chiriboga, María Teresa Eguiguren Chiriboga, Patricia Mónica Eguiguren Chiriboga, José María Eguiguren León, Luis Alfonso Eguiguren León, María Clara Eguiguren León, Martha del Carmen Eguiguren León, Fernando Anibal Jaramillo Rivadeneira. Por lo mencionado en este párrafo, informamos que no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos que nos permitan confirmar si las transacciones y saldos con estas entidades se encuentran conciliados con los registros contables de Inmobiliaria Rivermiles S.A. al 31 de diciembre del 2009.

5. Opinión del auditor independiente

En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivados del asunto mencionado en el párrafo 4, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Rivermiles S.A. al 31 de diciembre del 2009 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.



6. Asuntos relevantes

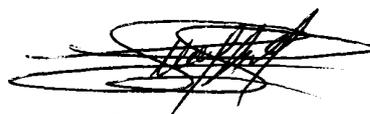
- 6.1 Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como negocio en marcha. Sin embargo, informamos que el patrimonio de la compañía tiene un saldo negativo de US\$/.28.000, en estas circunstancias, la legislación societaria vigente en el Ecuador establece que la Superintendencia de Compañías puede iniciar el proceso de disolución de la empresa en caso de no existir un incremento de capital social durante el año 2010.
- 6.2 La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

7. Informe de cumplimiento tributario

Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.



**BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376**

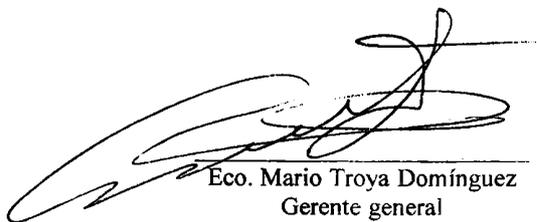


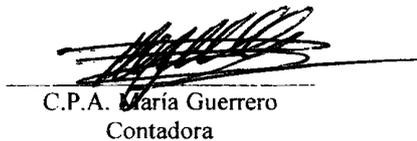
**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987**

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Disponible en efectivo		1.575	3.527
Documentos y cuentas por cobrar		2.176.218	1.558.145
Valores por recuperar - vinculados	3	2.156.401	1.546.939
Impuestos	7 b)	19.817	11.198
Otras cuentas por cobrar		-	8
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.177.793	1.561.672
ACTIVO NO CORRIENTE			
DERECHOS FIDUCIARIOS	4	764.137	673.000
CARGOS DIFERIDOS, neto		495	495
TOTAL ACTIVOS		2.942.425	2.235.167

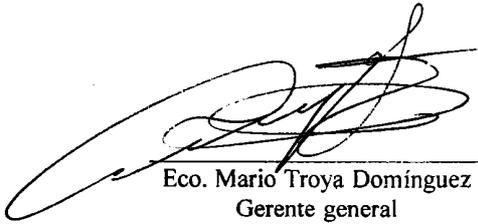
	<u>Nota:</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar		2.970.265	2.249.612
Proveedores		22.837	23.638
Valores por pagar - vinculados	5	2.947.378	2.225.924
Otros pasivos		50	50
Obligaciones laborales	6	119	286
Obligaciones fiscales	7 c)	41	-
TOTAL PASIVO		2.970.425	2.249.898
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social		(28.000)	(14.731)
Resultados acumulados		800	800
		(28.800)	(15.531)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.942.425	2.235.167


 Eco. Mario Troya Domínguez
 Gerente general


 C.P.A. María Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

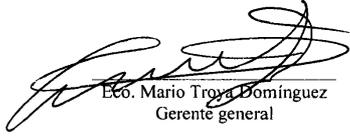
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Reembolso de gastos - cobros	-	-
Otros ingresos	-	-
	<hr/>	<hr/>
Gastos operativos	-13.269	-11.357
Reembolso de gastos - pagos	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utilidad bruta	-13.269	-11.357
Participación laboral	-	-
Impuesto a la renta	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utilidad (Pérdida) Neta	-13.269	-11.357
	<hr/>	<hr/>
Utilidad (Pérdida) Neta	-13.269	-11.357
Número de acciones en circulación	800	800
Utilidad (pérdida) neta por acción	<hr/> -16,59 <hr/>	<hr/> -14,20 <hr/>

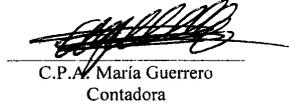

 Eco. Mario Troya Domínguez
 Gerente general


 C.P.A. María Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

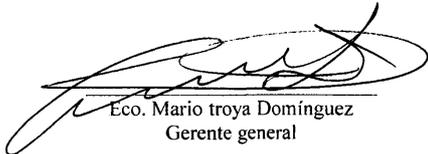
	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007		800	-4.174	-3.374
Utilidad neta del año 2008			-11.357	-11.357
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		800	-15.531	-14.731
Utilidad neta del año 2009			-13.269	-13.269
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009		800	-28.800	-28.000

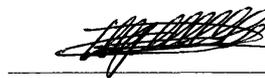

Eco. Mario Troya Domínguez
Gerente general


C.P.A. María Guerrero
Contadora

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresado en dólares estadounidenses)

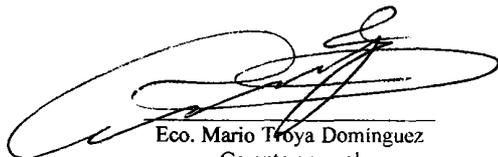
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto por clientes	(609.454)	588.519
Efectivo pagado a valores por pagar - vinculados	(8.246)	(116.785)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(5.950)	(1.272)
Efectivo provisto de (pagado por) obligaciones fiscales	(8.619)	(21.485)
Efectivo provisto de (pagado a) valore por recupera vinculados, neto	(78.546)	(449.564)
Flujos de efectivo netos del año	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> (1.952)	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> (587)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3.527	4.114
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> 1.575	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> 3.527

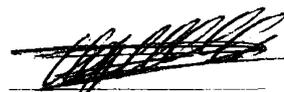

 Eco. Mario troya Domínguez
 Gerente general


 C.P.A. María Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta del año	(13.269)	(11.357)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Amortización de cargos diferidos	-	540
Aportes en especie al rubro Derechos Fiduciarios	800.000	-
Cambios en activos y pasivos:		
Valores por recuperar - vinculados	(1.418.073)	595.143
Valores por pagar - vinculados	(79.347)	(574.873)
Obligaciones laborales	(167)	247
Obligaciones fiscales	41	(10.287)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-710.815	-587


 Eco. Mario Troya Domínguez
 Gerente general


 C.P.A. María Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Abreviaturas usadas:

USD/.	-	Dólares estadounidenses.
Rivermiles	-	Inmobiliaria Rivermiles S.A.
Punto de equilibrio	-	Corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan a la compañía y/o fideicomiso mercantil a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario.

**INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

NOTA 1 – OPERACIONES

a) Constitución y Objeto social

La compañía Inmobiliaria Rivermiles S.A. fue constituida el 12 de octubre del 2004 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil).

El objeto social de la compañía incluye las siguientes actividades:

- Comprar, vender, arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar todo tipo de bienes inmuebles, así como participar en cualquier tipo de proyectos inmobiliarios, ya sea como promotor, como intermediario o comercializador.
- Asesorar en el campo inmobiliario, en diferentes áreas: económica, administrativa, financiera, selección de personal, legal, informática, tributaria, contable, publicidad, marketing, sin rebasar la mera asesoría, ni captar dinero del público, etc.

b) Proyecto inmobiliario Arupos de la Hacienda II Etapa

Durante el año 2009 y 2008, la compañía **Rivermiles** se ha dedicado exclusivamente al desarrollo de la Segunda y Tercera etapa de los proyectos inmobiliarios denominados Arupos de la Hacienda. En estos proyectos se construirán:

- a) Segunda Etapa: 107 viviendas
- b) Tercera Etapa: 74 viviendas y 18 locales comerciales

La Segunda y la Tercera etapa del proyecto Arupos de la Hacienda están ubicados en la parroquia de San Pedro de Taboada, cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha.

c) Constitución del Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa.

Con fecha 31 de enero del 2008, se constituyó el Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa con el objetivo de que se dedique exclusivamente al desarrollo de la Segunda y Tercera Etapa del Proyecto Arupos de la Hacienda.

A continuación incluimos un detalle de los principales cláusulas contenidas en la constitución del patrimonio autónomo:

c.1) Comparecientes.

Constituyente – Beneficiario: Inmobiliaria Rivermiles S.A.

Fiducia: Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles

c.2) Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga al desarrollo de las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto.
- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso los inmuebles que serán transferidos por el Constituyente a título de Fiducia mercantil irrevocable.
- Recibir de lo prominentes compradores – mandantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compra – venta y mandatos de construcción.
- Invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio y alcanzado éste, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos transferidos al Fideicomiso por los prominentes compradores – mandantes y por los Constituyentes, en las instituciones y productos de inversión que escoja la junta del Fideicomiso.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que los inmuebles sean declarados en propiedad horizontal de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la junta del Fideicomiso.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio dentro del plazo señalado, en caso de no cumplir con el punto de equilibrio deberá restituir a los prominentes compradores el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compra –venta y mandatos de construcción más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
- Iniciar y culminar con las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso de que la Fiducia verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, La Fiducia deberá contratar al Gerente del Proyecto, fiscalizador, constructor y demás profesionales que se requiera par el desarrollo del proyecto. Contratar un seguro contra todo riesgo de proyecto; que los fondos sean debidamente utilizados y plenamente justificados con las facturas y recibos originales y válidos.
- Previa aprobación de la Junta del Fideicomiso, vender o descontar cartera e propiedad dl Fideicomiso generada por la suscripción de promesas de compra – venta o mandatos de construcción sobre bienes del proyecto.

1. Derechos de los Prominentes Compradores – Mandantes.

Constituyen derechos de los prominentes compradores – mandantes los siguientes:

- De no cumplirse con el punto de equilibrio, a que se les restituya el dinero por ellos entregado al Fideicomiso más los rendimientos, netos de impuestos y gastos a prorrata de su participación.
- De haberse cumplido el punto de equilibrio y haberse inscrito la declaratoria de propiedad horizontal del proyecto a que el Fideicomiso celebre con ellos la escritura de venta de las alícuotas prometidas en venta, siempre y cuando hayan cumplido con todas las obligaciones que contrajeron a la firma de la promesa.
- Los demás derechos establecidos en el Fideicomiso.

2. Obligaciones de los Prominentes Compradores – Mandantes.

Son obligaciones de los prominentes compradores – mandantes, las siguientes:

- Transferir al Fideicomiso el monto de dinero que se obligaron a transferir de acuerdo a los contratos de promesa de compra – venta y mandato de construcción.
- Los demás establecidos en los contratos de promesa de compra – venta y mandato de construcción y en el Fideicomiso.

3. Derechos de los Constituyentes

Constituyen derechos de los Constituyentes los siguientes:

- Participar en la Junta del Fideicomiso con cuatro miembros principales y sus correspondientes suplentes.
- Conocer anualmente los estados financieros del Fideicomiso, dentro de los noventa días posteriores al cierre de cada ejercicio.
- Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la Fiduciaria y/o sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función.
- Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas con periodicidad semestral, dentro de los cuarenta y cinco días posteriores a la finalización de cada semestre.
- Los demás establecidos en la Ley y en el presente Fideicomiso.

4. Obligaciones de los Constituyentes.

Son obligaciones de los Constituyentes, las siguientes:

- Proteger a la Fiduciaria contra toda demanda o acción que se intente contra ésta como consecuencia de la administración fiduciaria de este proyecto, salvo que éstas le fueren imputables a su culpa o dolo.
- Velar porque el proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
- En caso de que falten recursos para el desarrollo y terminación del proyecto, es obligación de los constituyentes proveer los recursos necesarios a través de aportes o créditos para tal fin en el plazo máximo de 10 días calendario.
- Obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del proyecto y la transferencia de dominio de los bienes determinados e individualizados del proyecto a favor de los prominentes compradores – mandantes a costo del Fideicomiso.
- Las demás obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso.

5. Obligaciones de la Fiducia.

Son obligaciones de la Fiducia las siguientes:

- Invertir mientras el flujo de caja lo permita.
- Administrar los bienes transferidos al Fideicomiso.
- Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de otros Fideicomisos que administre.
- Rendir cuentas a los Constituyentes , semestralmente dentro de los cuarenta y cinco días posteriores a la finalización de cada semestre.
- De ser requerido, inscribir el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.
- Contratar una auditora externa para el Fideicomiso, en caso de ser requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes.
- Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger el Fideicomiso y sus bienes.
- Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión.
- Las demás establecidas en la Ley o en el contrato del Fideicomiso.

6. Derechos de la Fiduciaria.

Son derechos de la Fiduciaria, los siguientes:

- Percibir los honorarios estipulados en el contrato del Fideicomiso.
- Vetar las decisiones que vayan en contra del objeto del Fideicomiso que tome la junta del Fideicomiso.
- Tener acceso a cualquier documento, plano, contabilidad, informe, acta relacionado con el proyecto.
- Celebrar cualquier contrato necesario para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Solicitar a la junta del Fideicomiso la decisión sobre temas que sean puestos a su consideración.
- Las demás establecidas en la Ley o en el contrato del Fideicomiso.

7. Vigencia.

El presente contrato tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder del plazo máximo señalado por la ley.

d) Precios de transferencia

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de “precios de transferencia” para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como “partes relacionadas”, de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre “partes relacionadas” (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre “partes independientes”. A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de “precios de transferencia”. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

NOTA 2 -RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ingresos –

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se devengan.

c) Derechos fiduciarios

Los derechos fiduciarios se reconocen inicialmente al valor de los aportes efectuados por el Constituyente en el patrimonio autónomo.

Luego de su reconocimiento inicial, los derechos fiduciarios se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas del patrimonio autónomo es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio en que se devengan.

d) Cargos diferidos –

Los gastos incurridos con anterioridad a la puesta en marcha de las operaciones de la Compañía se muestran al costo histórico, menos la amortización acumulada, calculada a una tasa anual del 20%.

e) Participación de los trabajadores en las utilidades –

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles.

f) Impuesto a la renta –

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a la base imponible de este impuesto (rentas gravadas menos gastos deducibles) y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% calculada sobre la base imponible del año. La tasa del impuesto a la renta se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Para los años 2009 y 2008 la compañía reportó una base imponible negativa.

g) Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

h) Utilidad por acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 “Utilidades por Acción”. Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

NOTA 3 - VALORES POR COBRAR - VINCULADOS

Composición de saldos pendientes de cobro:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proyectos inmobiliarios:			
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	(1)	1,560,072	784,877
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	(2)	565,402	676,576
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	(1)		49,144
Inmobiliaria Palatina S.A.		13,300	13,300
Proinmobiliaria S.A.		9,136	9,136
Inmobiliaria Tradecozz S.A.		6,289	6,289
Inmobiliaria Fortrock S.A.			5,415
Otros menores		2,202	2,202
Saldo final		2,156,401	1,546,939

- (1) Corresponde a valores entregados al Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno y Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa para financiar los proyectos inmobiliarios señalados en la Nota 1, literal b)
- (2) Los valores entregados a Inmobiliaria Equinoccio S.A. sirvieron para financiar los proyectos inmobiliarios señalados en la Nota 1, literal b) antes de antes de que se constituyan los referidos Fideicomisos.

NOTA 4 – DERECHOS FIDUCIARIOS

Composición:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Aportes al Fideicomiso Arupos de la Hacienda			
Segunda Etapa:			
Aporte inicial	▾ (1)	600,000	600,000
Primer incremento	▾ (2)	73,000	73,000
Segundo incremento	▾ (3)	800,000	-
Restituciones fiduciarias:			
Primer restitución parcial	▾ (4)	-708,863	-
Total obligaciones financieras		764,137	673,000

- (1) Con fecha 7 de noviembre del 2007, **Rivermiles** aportó al Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa, un terreno de 22,305.73 metros cuadrados ubicado en la parroquia de San Pedro de Taboada, cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha.
- (2) Con fecha 8 de noviembre del 2007, **Rivermiles** aportó al Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa, un terreno de 3,717.93 metros cuadrados ubicado en la parroquia de San Pedro de Taboada, cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha.
- (3) Con fecha 8 de agosto del 2008, **Rivermiles** aportó al Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa, un terreno de 18,087.82 metros cuadrados ubicado en la parroquia de San Pedro de Taboada, cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha.
- (4) En el año 2009, Inmobiliaria Rivermiles S.A. recibió una restitución fiduciaria del Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa que fue registrado como un pasivo en el rubro valores por pagar vinculados. Esta restitución fiduciaria debió registrarse como un menor valor del rubro Derechos Fiduciarios. Por lo tanto, los activos y pasivos de la compañía auditada se muestran sobrestimados en US/.708.863.

NOTA 5 – VALORES POR PAGAR - VINCULADOS

(Ver cuadro en la página siguiente)

Composición:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipos recibidos de clientes			
Greenfields Sucursal Ecuador	(1)	761,040	774,539
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	(1)	624,337	668,544
Greenfields Sucursal Ecuador	(1)	1,400,000	600,000
Segurvivienda S.A.		12,127	91,789
Inmobiliaria Cielo S.A.		18,543	42,146
Fideicomiso Alcazar de la Hacienda		18,572	18,572
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno		-	16,650
Promotora Equinoccio S.A.		100,000	10,000
Otros menores		12,759	3,684
TOTAL		2,947,378	2,225,924

(1) Dinero entregado por los promotores inmobiliarios para financiar el proyecto mencionado en la Nota 1, literal b).

NOTA 6 - OBLIGACIONES LABORALES

Composición de las obligaciones tributarias de los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Seguridad social	119	286
TOTAL	119	286

Movimiento de las obligaciones fiscales durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	286	39
Gastos de nómina del año	5,783	1,766
TOTAL	6,069	1,805
Pagos de nómina del año	(5,950)	(1,519)
TOTAL	119	286

NOTA 7 - OBLIGACIONES FISCALES

a) Situación fiscal -

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2007, 2008 y 2009 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Crédito fiscal registrado

Composición del crédito tributario de los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipos del impuesto a la renta		
Año 2009	8,373	-
Año 2008	11,198	11,198
TOTAL	<u>19,571</u>	<u>11,198</u>
Crédito tributario de IVA		
IVA en compras	246	-
TOTAL	<u>246</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>19,817</u>	<u>11,198</u>

Movimiento del crédito fiscal durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	11,198	-
Adiciones (pagos)		
Anticipos del impuesto a la renta	8,373	11,198
IVA pagado en compras	246	-
Retenciones de IVA	-	-
Subtotal	<u>8,619</u>	<u>11,198</u>
TOTAL	<u>19,817</u>	<u>11,198</u>

c) **Obligaciones fiscales registradas**

Composición de las obligaciones tributarias de los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Retenciones en la fuente	41	-
TOTAL	41	-

Movimiento de las obligaciones fiscales durante los años:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo inicial	-	10,287
Adiciones		
Retenciones del año	41	-
Subtotal	41	-
Compensaciones y pagos		
Pagos de obligaciones fiscales durante el año	-	(10,287)
Subtotal	-	(10,287)
TOTAL	41	-

d) **Conciliación tributaria**

Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	(13,269)	(11,357)
(-) 15% de participación laboral	-	-
(+) Gastos no deducibles	487	238
(-) Ingresos exentos	-	-
Base imponible del impuesto a la renta	(12,782)	(11,119)
Impuesto a la renta del año	-	-

NOTA 8 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2008 y 2007, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra, o si puede ejercer una influencia importante sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas.

Composición:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Segunda Etapa		
Incrementos de aportes	800,000	-
Restitución Fiduciaria	(708,863)	-
Compra de terrenos		
Accionistas - Familia Eguiguren	800,000	-
Préstamos efectuados a:		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda uno	1,320,913	839,741
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	-	42,437
Promotora Equinoccio S.A.	115,000	10,000
Inmobiliaria Palatina Cía, Ltda.	85,000	

Los saldos por cobrar y pagar a partes vinculadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago. Ver composición de los saldos pendientes de cobro y pago en las Notas 3 y 5

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprenden 800 acciones ordinarias de valor nominal US\$/.1 cada una.

NOTA 10 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (26 de julio del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.