

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INDICE

Informe de los auditores independientes

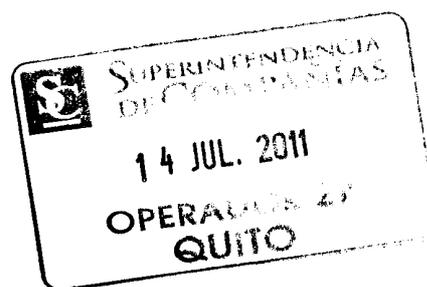
Balance general

Estado de pérdidas y ganancias

Estado de evolución de cuentas patrimoniales

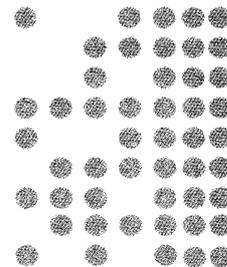
Estado de flujo de fondos

Notas a los estados financieros



Abreviaturas usadas:

US/. - Dólares estadounidenses



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

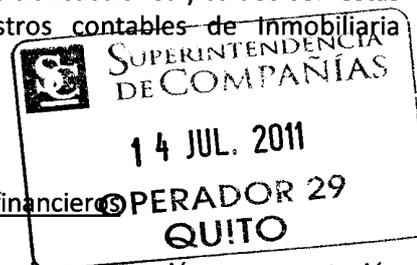
A los Accionistas de:
INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
30 de mayo del 2011

Estados financieros auditados

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Rivermiles S.A., 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 un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y emitimos nuestro informe con fecha 26 de julio del 2010, el mismo que contiene una opinión con una salvedad que se resume en el párrafo 2.
2. Como parte de nuestro trabajo enviamos 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 de nuestro informe no hemos recibido la información solicitada en las cartas de confirmación dirigidas a varias partes vinculadas, abogados y accionistas. 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.

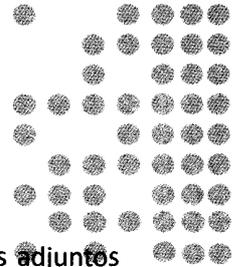
Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

3. 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.



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



Responsabilidad del auditor independiente

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo 7, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
5. Una auditoría 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.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

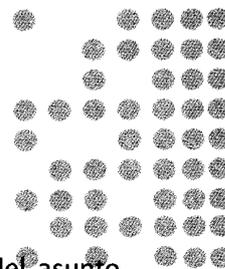
Salvedad por limitación a nuestro alcance.

7. Como parte de nuestro revisión enviamos cartas solicitando que nos confirmen ciertas transacciones efectuadas por Inmobiliaria Rivermiles S.A. durante el año terminado el 31 de diciembre del 2010; 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) Otras cuentas por cobrar: Fideicomiso Arupos de la Hacienda I Etapa y Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa, 2) Abogados: Dr. Dennis Flecher, 3) Cuentas por pagar: Inmobiliaria Cielo S.A., y, 4) 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 encuentren conciliados con los registros contables de Inmobiliaria Rivermiles S.A. al 31 de diciembre del 2010.

Greenfields Sucursal Ecuador

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



Opinión del auditor independiente

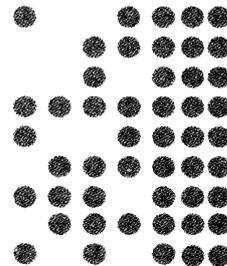
8. En nuestra opinión, excepto por los ajustes que podrían existir derivados del asunto mencionado en el párrafo 7, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Rivermiles S.A. al 31 de diciembre del 2010 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

Asuntos relevantes

9. 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\$/.33.539, 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 2011.
10. 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.

Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

11. La compañía prepara sus estados financieros con base en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de su operación y flujos de efectivo de Viviensa S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



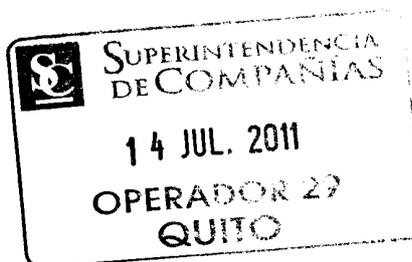
Informe de cumplimiento tributario

12. 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

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

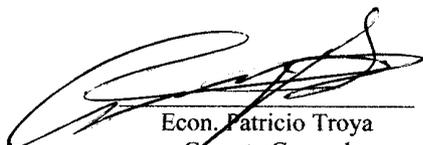
**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987**

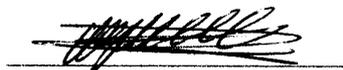


INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	3	26.496	1.575
Deudores comerciales	4	603.184	-
Otras cuentas por cobrar	5	138.801	2.156.647
Activos por impuestos corrientes	6	31.386	19.571
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>799.867</u>	<u>2.177.793</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en derechos fiduciarios	7	-	764.137
Cargos diferidos		-	495
TOTAL ACTIVOS		<u><u>799.867</u></u>	<u><u>2.942.425</u></u>

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	8	16.493	22.837
Otras cuentas por pagar	9	785.319	2.947.469
Obligaciones laborales	10	119	119
Pasivos por impuestos corrientes	11	11.844	-
TOTAL PASIVO		<u>813.775</u>	<u>2.970.425</u>
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	12	19.631	-
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	13	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	14	21.200	-
Resultados acumulados		(55.539)	(28.800)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>799.867</u></u>	<u><u>2.942.425</u></u>

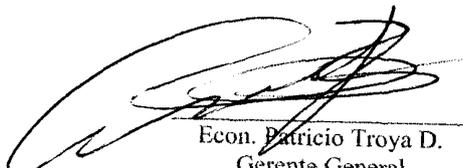

 Econ. Patricio Troya
 Gerente General

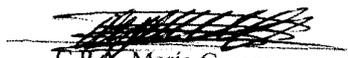

 C.P.A. María Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos	-	-
Gastos de operación	-43.695	-13.269
Total costos	-43.695	-13.269
Utilidad bruta	-43.695	-13.269
Impuesto a la renta	-11.844	-
Utilidad (Pérdida) Neta	-55.539	-13.269

11 d)

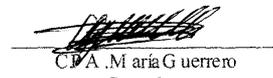

 Econ. Patricio Troya D.
 Gerente General


 C.P.A. María Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008	800	-	-15.531	-14.731
Resultados del año 2009			-13.269	-13.269
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	800	-	-28.800	-28.000
Incremento de aportes para futuras capitalizaciones		50.000		50.000
Compensación con resultados acumulados		-28.800	28.800	-
Resultados del año 2010			-55.539	-55.539
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	800	21.200	-55.539	-33.539

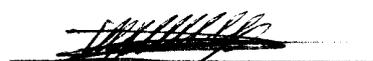

 Econ. Patricio Troya
 Gerente General


 CPA María Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto por clientes	(565.256)	-
Efectivo pagado a proveedores	(47.992)	(8.484)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(5.783)	(5.950)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	(178.001)	111.992
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(11.815)	(8.373)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<hr/> -808.847	89.185
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de inversiones en subsidiarias	-	(800.000)
Disminuciones de inversiones en subsidiarias	764.137	708.863
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	<hr/> 764.137	-91.137
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones de deudas con partes relacionadas a largo plazo	19.631	-
Incremento (disminuciones) de aportes para futuras capitalizaciones	50.000	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<hr/> 69.631	-
Flujos de efectivo netos del año	<hr/> 24.921	(1.952)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1.575	3.527
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<hr/> <hr/> 26.496	<hr/> <hr/> 1.575


 Econ. Patricio Troya
 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 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	(55.539)	(13.269)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Amortización de cargos diferidos	495	-
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar comerciales	(603.184)	-
Otras cuentas por cobrar	2.017.846	(609.700)
Activos por impuestos corrientes	(11.815)	(8.373)
Cuentas por pagar comerciales	(6.344)	(801)
Otras cuentas por pagar	(2.162.150)	721.495
Obligaciones laborales	-	(167)
Pasivos por impuestos corrientes	11.844	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-808.847	89.185


 Econ. Patricio Troya
 Gerente General


 C.P.A. María Guerrero
 Contadora

INMOBILIARIA RIVERMILES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

Abreviaturas usadas:

- | | | |
|---------------------|---|---|
| US/. | - | 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 2010

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 2010 y 2009, 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:

1. Comparecientes.

Constituyente – Beneficiario:	Inmobiliaria Rivermiles S.A.
Fiducia:	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

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.

3. 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 alicuotas 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.

4. 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

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 POLITICAS 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.

Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las "NIIF" y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre del 2008, el cronograma de aplicación de las NIIF para **Rivermiles** será el siguiente:

- 1) **Estados financieros de apertura:** Corresponden a los primeros estados financieros que se deberán presentar utilizando las disposiciones contenidas en la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión son los emitidos por la Compañía al 1 de enero del 2011.
- 2) **Estados financieros intermedios:** Corresponden a los estados financieros que se deberán presentar (para efectos comparativos) utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión son los emitidos por la Compañía al 31 de diciembre del 2011.
- 3) **Estados financieros con base en las NIIF's:** Corresponden a los estados financieros que se deberán preparar utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF. La preparación de estos estados financieros se efectuará a partir del 1 de enero del 2012.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía no ha estimado las diferencias que podrían existir entre los estados financieros emitidos el 31 de diciembre del 2010 de conformidad con "NEC" y los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2011 de conformidad con "NIIF".

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las "NIIF", en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el "IASB".

Por último, la Resolución No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida por la Superintendencia de Compañías en enero del 2011 establece entre otros aspectos importantes, lo siguiente:

- La Compañía deberá aplicar la versión completa de las “NIIF”.
- La Junta General de Accionistas deberá aprobar el cronograma de implementación de las NIIF hasta el 31 de mayo del 2011. Una copia de este cronograma deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- El directorio de la compañía o el órgano competente deberá aprobar la conciliación patrimonial al 1 de enero del 2011. Una copia de este cronograma deberá ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- En marzo del 2013, la Junta General de Accionistas deberá aprobar los primeros estados financieros preparados con base NIIF, así como los estados financieros convertidos a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

b) Ingresos –

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios son reconocidos en el estado de resultados en la medida en que se devengan y se emiten los respectivos comprobantes de venta. Los costos relacionados con estos ingresos también son registrados con base en el devengo contable.

Los valores recibidos de los clientes antes de reconocer el ingreso, son contabilizados como anticipos de clientes en el rubro otras cuentas por pagar.

b) Efectivo y equivalentes –

El rubro efectivo y equivalentes de efectivo incluyen inversiones temporales las cuales se registran al valor de los depósitos efectuados por la compañía, más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

c) Deudores comerciales -

Los valores incluidos en el rubro “deudores comerciales” se muestran a su valor de costo y provienen principalmente de las ventas de bienes efectuadas por la Compañía. Los deudores comerciales son dados de baja en el corto plazo cuando se cobran

d) Activos por impuestos corrientes –

Los activos por impuestos corrientes incluyen anticipos del impuesto a la renta y retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la compañía.

Anticipos del impuesto a la renta:

Los anticipos del impuesto a la renta pagados durante el año 2010 serán compensados con el impuesto a la renta reconocido en resultados durante el periodo que se informa (Ver comentarios adicionales en el literal g) de la Nota 2).

El remanente de los anticipos del impuesto a la renta pagados durante el año 2009 podrá recuperarse mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido siempre que se realicen antes de abril del 2015. La devolución de estos anticipos se realizará mediante la emisión de un título de crédito negociable, el cual será redimible por terceros a partir del año 2015 o en un tiempo menor si el beneficiario es el propio contribuyente. El título de crédito será utilizable exclusivamente para el pago de impuesto a la renta.

Los remanentes de los anticipos del impuesto a la renta pagados en años anteriores al 2009 podrán recuperarse mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido siempre que se realicen antes de que prescriban, es decir, 5 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente. También podrán ser utilizados como crédito fiscal en el pago del impuesto a la renta reconocido en resultados de los próximos 5 periodos fiscales.

Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en resultados durante el periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que prescriban, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

e) Inversiones en derechos fiduciarios –

Las inversiones en derechos fiduciarios en las que se ejerce control o influencia significativa 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 de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio en que se devengan.

f) Participación de los trabajadores en las utilidades –

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores

g) Impuesto a la renta –

A partir del año 2010, el impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia, para lo cual podrá utilizar las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para el año 2010, el impuesto a la renta reconocido en resultados durante el periodo que se informa fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta debido a que el impuesto a la renta causado fue menor. Para el año 2009, el impuesto a la renta reconocido en resultados fue establecido con base en el impuesto a la renta causado.

Impuestos a la renta causado

El impuesto a la renta causado se calcula sobre la base imponible del impuesto a la renta, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. Para los años 2010 y 2009, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 25%; esta tarifa se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias de hasta los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- a) El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- b) El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta

- c) El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- d) El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará el 50% restante de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- a) Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- b) Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- c) Creación del salario digno
- d) La reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades de acuerdo con el siguiente calendario: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012, y, 22% para el año 2013 y los años siguientes.

h) Aportes para futuras capitalizaciones

Los aportes para futuras capitalizaciones efectuados por los accionistas de la Compañía son reconocidos como parte del patrimonio en lugar de un pasivo financiero cuando se cumplen las siguientes condiciones:

1. El instrumento financiero no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad,
2. El instrumento financiero será o podrá ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propios del emisor.

i) Reserva legal -

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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.

j) 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 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bancos	26,494	1,524
Cajas	2	51
TOTAL	26,496	1,575

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Por venta de casas (1)	565,870	-
Por venta de lotes	34,838	-
Cheques protestados	2,298	-
Otros menores	178	-
TOTAL	603,184	-
Provisión para cuentas incobrables	-	-
	603,184	-

(1) Corresponde a 15 casa del proyecto Arupos 2 y 3 que la empresa comercializó por cuenta de terceros

El saldo de las cuentas por cobrar comerciales se estima recuperarlo en su totalidad durante el año siguiente. La Compañía no tiene una provisión para cuentas incobrables.

NOTA 5 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Partes vinculadas (1)	134,414	2,156,401
Impuesto al valor agregado - compras	4,387	246
TOTAL	138,801	2,156,647
Provisión para cuentas incobrables	-	-
TOTAL	138,801	2,156,647

(1) Ver resumen de cuentas pendientes de cobro a partes vinculadas en la Nota12

NOTA 6 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Retenciones en la fuente	-	-
Anticipos del impuesto a la renta	31,386	19,571
TOTAL	31,386	19,571

El siguiente es un resumen de principales movimientos de los activos por impuestos corrientes durante el 2010 y 2009:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	19,571	11,198
Adiciones		
Anticipos del impuesto a la renta	11,815	8,373
Subtotal	11,815	8,373
TOTAL	31,386	19,571

NOTA 7 - INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</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	800,000
Restituciones fiduciarias			
Primer restitución parcial	(4)	-708,863	-708,863
Cesión de derechos fiduciarios			
Primer restitución parcial	(5)	-764,137	-
TOTAL		-	764,137

- (1) Con fecha 7 de noviembre del 2007, **Rivermiles** realizó un aporte inicial de US/.600.000 en el Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa. Este aporte correspondió a 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** realizó un aporte adicional de US/.73.000 en el Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa. Este aporte correspondió a 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** realizó un aporte adicional de US/.800.000 al Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa. Este aporte correspondió a 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** recibió una restitución fiduciaria de US/.708.863 provenientes del Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa.
- (5) Durante el año 2010, Inmobiliaria **Rivermiles** entregó sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa, mediante un contrato de cesión de derechos a favor de los socios de la Compañía para cancelar obligaciones que mantenía con los mismos

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Segurvivienda	12,127	12,127
Otro menores	4,366	10,710
TOTAL	16,493	22,837

NOTA 9 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Partes vinculadas (1)	747,390	2,947,378
Anticipos a proveedores	37,928	-
Impuesto al valor agregado - compras	1	41
Otras cuentas por cobrar	-	50
TOTAL	785,319	2,947,469

- (1) Ver resumen de cuentas pendientes de pago a partes relacionadas en la Nota 12.

NOTA 10 – OBLIGACIONES LABORALES

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Seguridad social	119	119
TOTAL	119	119

El siguiente es un resumen de principales movimientos de las obligaciones laborales durante el 2010 y 2009:

<u>Movimiento del año</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	119	286
Gastos de nómina del año	5,783	5,783
TOTAL	5,902	6,069
Pagos de nómina del año	(5,783)	(5,950)
TOTAL	119	119

NOTA 11 – SITUACION FISCAL

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 2008, 2009 y 2010 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Amortización de pérdidas fiscales acumuladas

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria (ingresos gravados menos gastos deducibles) de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de la base imponible.

Al cierre del año 2010 la Compañía mantiene pérdidas tributarias por amortizar por el valor de US/.250.102

c) **Pasivo por impuesto corriente**

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuesto a la renta	11,844	-
TOTAL	11,844	-

El siguiente es un resumen de principales movimientos de las obligaciones tributarias durante el 2010 y 2009:

<u>Movimiento del año</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	-	-
Adiciones		
Impuesto a la renta del año	11,844	-
	11,844	-

d) **Conciliación tributaria**

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta		
(-) Participación laboral	-55,539	-13,269
(-) Ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	379	487
(-) Remuneraciones a discapacitados	-	-
Base imponible del impuesto a la renta	(55,160)	(12,782)
Impuesto a la renta causado	-	-
Impuesto a la renta mínimo	11,844	-

NOTA 12 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2010 y 2009, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Arupos de la Hacienda		
Segunda Etapa		
Incremento de aportes	(1)	800,000
Restitución fiduciaria	(1)	-708,863
Dación de pago	(1)	-764,137
		-
Compra de terreno		
Accionistas - Familia Eguiguren	-	800,000
Prestamos (cobros) efectuados a:		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	-1,560,072	-
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	-565,402	-
Prestamos (pagos) efectuados a:		
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	-1,509,127	1,320,913
Proyecto Alcazar (Greenfields)	-1,449,614	-
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	-624,337	-
Promotora Equinoccio S.A.	-100,000	115,000
Inmobiliaria Palatina Cía, Ltda.	-	85,000

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 7.

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son, en general, equiparables a los de otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

El siguiente es un resumen de los saldos pendiente de cobro con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Proyecto Alcazar (Greenfields)	711,426	2,161,040
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	-	624,337
Promotora Equinoccio S.A.	-	100,000
Inmobiliaria Cielo S.A.	7,954	18,543
Fideicomiso Alcazar de la Hacienda	-	18,572
Segurvivienda S.A.	-	12,127
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	-	-
Proinmobiliaria S.A.	27,510	-
Otras menores	500	12,759
TOTAL	747,390	2,947,378

El siguiente es un resumen de los saldos pendiente de pago con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Greenfields Sucursal Ecuador	711,426	2,161,040
Inmobiliaria Equinoccio S.A.	-	624,337
Promotora Equinoccio S.A.	-	100,000
Inmobiliaria Cielo S.A.	7,954	18,543
Fideicomiso Alcazar de la Hacienda	-	18,572
Segurvivienda S.A.	-	12,127
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	-	-
Proinmobiliaria S.A.	27,510	-
Otras menores	500	12,759
TOTAL	747,390	2,947,378

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Deudas con partes relacionadas a largo plazo:</u>		
Promotora Equinoccio S.A.	19,631	-
TOTAL	19,631	-

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de corto y/o pago.

NOTA 13 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$.1 dólar cada una.

NOTA 14 – APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Los aportes para futuras capitalizaciones efectuados por los accionistas de la Compañía por el valor de US/.21.200 son reconocidos como parte del patrimonio en lugar de un pasivo financiero cuando se cumplen las siguientes condiciones:

1. Los aportes no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad,
2. Los aportes serán o podrán ser liquidado con los acciones de la Compañía

NOTA 15 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de mayo del 2011) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no hayan sido revelados adecuadamente en las presentes notas.