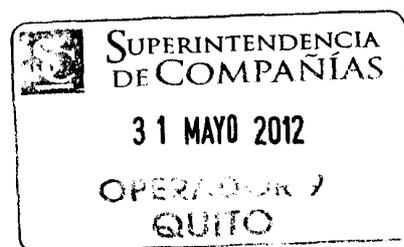

ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado al 31 de diciembre de 2010

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.



CONTENIDO

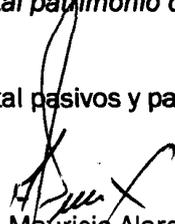
INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES	3
BALANCES GENERALES	5
ESTADOS DE RESULTADOS.....	6
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	7
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	10



INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

BALANCES GENERALES

		31 de Diciembre de	
		2010	2009
		<u>(US Dólares)</u>	
Activos			
Activos corrientes:			
Cuentas por cobrar	(Nota 4)	919,216	477,529
Total activos corrientes		919,216	477,529
Activos fijos	(Nota 5)	284,413	826,293
Inversiones		1,980	-
TOTAL ACTIVOS		1,205,609	1,303,822
Pasivos y patrimonio de los socios			
Pasivos corrientes:			
Sobregiro bancario	(Nota 3)	4,513	354
Cuentas por pagar	(Nota 6)	229,441	126,098
Fideicomiso Mercantil	(Nota 1)	947,612	953,008
Pasivos acumulados		6,714	4,693
Total pasivos corrientes		1,188,280	1,084,153
Deuda financiera		-	203,379
Patrimonio de los socios:			
Capital social		5,000	5,000
Reserva legal		759	707
Utilidades retenidas		11,570	10,583
Total patrimonio de los socios		17,329	16,290
Total pasivos y patrimonio de los socios		1,205,619	1,303,822


Ing. Mauricio Alarcón
GERENTE GENERAL

Véase las notas adjuntas


Amalia Andrade
CONTADORA

SUPERINTENDENCIA
DE COMPANIAS
31 MAYO 2012
OPERADOR 9
QUITO

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS

	31 de Diciembre de	
	2010	2009
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por servicios	137,807	109,965
Gastos administrativos	(55,196)	(52,901)
Gastos de operación	(63,637)	(45,634)
Utilidad operacional	18,973	11,430
Otros ingresos - gastos, neto	(16,166)	(7,079)
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	2,807	4,351
Participación a trabajadores	(421)	(830)
Impuesto a la renta	(1,358)	(1,472)
UTILIDAD NETA	987	2,049


Ing. Mauricio Alarcón
GERENTE GENERAL


Amalia Andrade
CONTADORA

Véase las notas adjuntas

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total
	(US Dólares)			
Saldo al 31 de diciembre de 2008	5,000	541	4,636	10,177
Utilidad neta del año	-	166	5,947	6,113
Saldos al 31 de diciembre de 2009	5,000	707	10,583	16,290
Utilidad neta del año	-	52	987	1,039
Saldos al 31 de diciembre de 2010	5,000	759	11,570	17,329


Ing. Mauricio Alarcón
GERENTE GENERAL


Amalia Andrade
CONTADORA

Véase las notas juntas

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

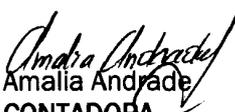
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

	31 de Diciembre de	
	2010	2009
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo en actividades operativas:		
Efectivo recibido de clientes	137,807	226,738
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(12,156)	126,762
Efectivo proveniente de operaciones	125,651	353,500
Impuesto a la renta	(1,358)	(1,472)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	124,293	352,028
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades planta y equipo	74,917	(733,022)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	74,917	(733,022)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Deuda financiera	(203,369)	203,409
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	(203,369)	203,409
Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes	(4,159)	(177,585)
Efectivo y sus equivalentes a inicio del periodo	(354)	177,231
Efectivo y sus equivalentes a final del periodo	(4,513)	(354)

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Utilidad neta	1,029	2,049
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación	24,196	19,366
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:	25,225	21,415
Aumento en cuentas por cobrar	-	116,733
Aumento en cuentas por pagar	99,068	213,840
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	124,293	352,028


Ing. Mauricio Alarcón
GERENTE GENERAL


Amalia Andrade
CONTADORA

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. OPERACIONES

Inmobiliaria BAYESTATE CIA. LTDA. se constituyo mediante escritura pública celebrada el 13 de Junio de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Julio de 2005.

Entre sus actividades principales se encuentran la adquisición y enajenación a cualquier título, permuta, arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como la planificación, construcción y promoción de obras arquitectónicas y civiles de todo tipo.

FIDEICOMISO MERCANTIL "MOMPICHE"

Para cumplir con su objetivo social, la compañía mediante instrumento público celebrado el 17 de Julio de 2006 y sustituido por otro con fecha 1 de Diciembre de 2006, en conjunto con la Constructora Naranjo Ordoñez CIA. LTDA. suscribieron un contrato de promesa de constitución de Fideicomiso Mercantil y acuerdo de voluntades, relativo a la adquisición de varios lotes de terreno de propiedad de BAYESTATE CIA. LTDA., que en conjunto tienen una superficie de aproximadamente 15,34 hectáreas, situadas en el sector de Mompiche, cantón Muisne, provincia de Esmeraldas.

Con el fin de garantizar el pago del precio por los lotes de terreno arriba mencionados, el 20 de Julio de 2007, la compañía en calidad de **Constituyente Propietario**, suscribió el contrato de fideicomiso mercantil "MOMPICHE", con la Constructora Naranjo Ordoñez CIA. LTDA. en calidad de **Constituyente Promotor**.

Antecedentes

El constituyente propietario sobre los lotes de terreno de su propiedad y de los cuales forma parte las 15,43 hectáreas, va a desarrollar un proyecto inmobiliario, turístico, denominado "Mompiche El Nuevo Destino"; por su parte el constituyente promotor ha manifestado su interés en adquirir los lotes de propiedad del constituyente propietario, con el objeto de construir, desarrollar, promocionar y comercializar complejos de edificios y casas para vivienda y turismo sobre dichos lotes de terreno.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Constitución del Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil de constituye con la transferencia que realizan los constituyentes, de la siguiente manera:

La compañía INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., aporta y transfiere el dominio de los lotes de terreno que en conjunto suman aproximadamente 15,43 Hectáreas y la Constructora Naranjo Ordoñez Cia. Ltda., aporta con la suma de US\$ 2,000.

Objeto y Finalidad

El fideicomiso fue constituido con la finalidad de conformar un patrimonio autónomo e independiente, cuya titularidad jurídica la mantiene el Fideicomiso Mercantil, representado por la Fiduciaria y atiende a las instrucciones que conllevan a la administración de los mismos. La representación legal del patrimonio autónomo la mantiene la fiduciaria, de acuerdo a las siguientes instrucciones impartidas por los constituyentes:

- a) Verificar el perfeccionamiento de la transferencia de dominio de los Inmuebles al patrimonio del fideicomiso.
- b) Entregar la posesión física y tenencia de los inmuebles al constituyente promotor.
- c) Verificar que el constituyente promotor realice los pagos por el precio de los inmuebles en la forma y condiciones planteadas en el contrato de fideicomiso. Los pagos referidos deberán ser entregados por parte del constituyente promotor al fideicomiso y este último deberá entregarlo al constituyente propietario quien los destinara al desarrollo del proyecto inmobiliario.

Estudio de Impacto Ambiental

La compañía INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., se comprometió presentar y gestionar la aprobación ante el Ministerio del Ambiente el estudio de impacto ambiental.

Al 31 de Diciembre de 2010, la compañía no ha recibido por parte del Ministerio del Ambiente una aprobación del estudio de impacto ambiental, del mismo que depende la ejecución de las obras y del proyecto turístico.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, no requieren que los estados financieros incluyan el registro de un activo o pasivo por el impuesto a la renta diferido, sobre las diferencias temporales entre los importes de activos y pasivos consignados en la declaración del impuesto a la renta y aquellos importes establecidos por dichas normas, asunto que es requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera.

De acuerdo con la Resolución N° 08.GDSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, con fecha 20 de noviembre de 2008, se estableció el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicha entidad.

- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2011: las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4.000.000 al 31 de diciembre de 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas forme y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- Aplicarán a partir del 1 de Enero de 2012: las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.
- Se establece el 1 de enero de 2011 como fecha de transición; para este grupo que deberán preparar y presentar sus estados financieros comparativos de acuerdo a las NIIF al 31 de diciembre de 2011.
- Como parte del proceso de transición, las compañías prepararán obligatoriamente hasta marzo de 2011 un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos lo siguiente:

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

- Plan de capacitación
 - Plan de implementación respectivo
 - .Fecha de diagnóstico de los principales impactos en la compañía
- Esta información deberá ser aprobada por la junta de socios de la compañía.
- Adicionalmente, se deberá preparar, para las fechas de transición, los estados financieros comparativos con especial atención en:
- Conciliaciones entre el patrimonio neto de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad y de acuerdo con las NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre.
 - Conciliaciones entre el estado de resultados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y de acuerdo con las NIIF del 2011.
 - Explicar cualquier ajuste material, si lo hubiere al estado de flujos de efectivo del 2011, previamente presentado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Caja y Bancos

Caja y bancos están definidos como caja y depósitos en bancos, fácilmente convertibles y sujetos a riesgo insignificante de cambios en el valor.

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base al siguiente porcentaje anual:

<i>Equipo de Cómputo</i>	<i>33% anual</i>
<i>Vehículos</i>	<i>20% anual</i>
<i>Maquinaria y equipo</i>	<i>10% anual</i>

El gasto por depreciación de los activos se registra en los resultados del año.

Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar por compras de bienes y servicios, son registradas al costo, el cual es razonable, considerando que serán pagadas en el futuro.

(Espacio en blanco)

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Reconocimiento de los Ingresos

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando el servicio se presta y el bien ha sido transferido de dominio.

3. CAJA - BANCOS

El efectivo de la compañía al 31 de diciembre, se muestra a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja General	200	200
Bancos	(4,713)	(554)
	<hr/>	
Efectivo en Caja y Bancos	(4,513)	(354)

4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre, consisten de lo siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Accionistas	15,249	80,141
Compañías relacionadas	30,547	30,547
Impuestos por cobrar	158,200	141,693
Anticipos entregados	715,190	225,028
Empleados	30	120
	<hr/>	
Cuentas por cobrar	919,216	477,529

(Espacio en blanco)

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

5. ACTIVOS FIJOS

Activos fijos, por los años terminados el 31 de Diciembre, comprenden lo siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Terrenos	67,314	649,098
Equipo de computo	7,264	7,264
Vehículos	25,438	25,438
Maquinaria y equipo	165,305	165,304
Obras en construcción	64,099	-
(-) Depreciación acumulada	(45,007)	(20,811)
Activos fijos	284,413	826,293

6. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre, consisten de lo siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por pagar comerciales	128,411	100,036
Compañías relacionadas	86,780	-
Impuestos por pagar	14,250	26,062
CUENTAS POR PAGAR	229,441	126,098