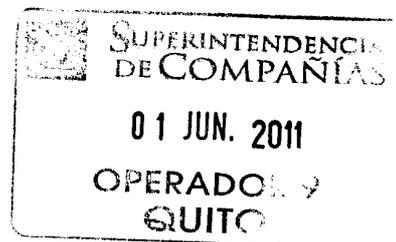


A los señores accionistas
De INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.

CPA Ing. Com. W. Armano Lituma D. Mgtr.
AUDITOR EXTERNO RNAE SC 0477
walituma@hotmail.com
alituma@uio.satnet.net
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Celular 099-660-974
Telefax 022-593-726
Quito - Ecuador

INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2010
Informe de los auditores independientes



[Handwritten mark]

A los señores accionistas
De INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.
AUDITOR EXTERNO RNAE SC 0477
walituma@hotmail.com
alituma@uiosatnet.net
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Celular 099-660-974
Telefax 022-593-726
Quito - Ecuador

DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

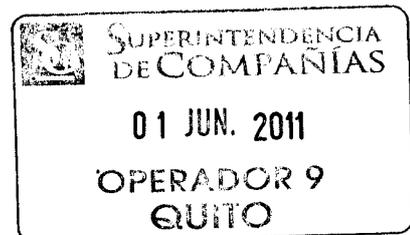
**A los señores accionistas de
INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.**

Responsabilidad de la empresa por los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros de la empresa **INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.**, al 31 de diciembre de 2010, que incluyen el balance general y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha. Los estados financieros fueron preparados y son responsabilidad de la administración de la empresa, así como las notas explicativas que se acompañan. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoria.

Responsabilidad de los auditores externos

2. Nuestra auditoria fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria a fin de obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye un examen, a base de muestreo, de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los estados financieros. Incluyen también una evaluación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas así como de los Principios de Contabilidad y de las estimaciones importantes hechas por la administración de la compañía. Los procedimientos de auditoría seleccionados incluyen una evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, basándonos en el control interno de la empresa. Consideramos que nuestra auditoría nos provee un fundamento razonable para expresar una opinión.



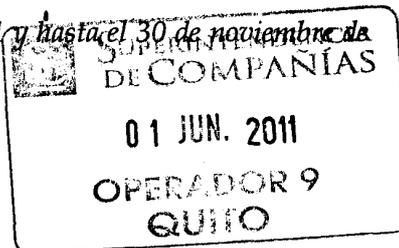
[Handwritten signature]

Párrafos de Énfasis

3. Durante el ejercicio 2010, la administración de la empresa auditada, contabiliza los inventarios de producción en proceso de conformidad con los párrafos 8 y siguientes de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad N° 11 INVENTARIOS, "Costo de Conversión" por tratarse de productos terminados - unidades habitacionales - que deben contabilizar materia prima consumida, mano de obra directa y costos indirectos de fabricación. Todo el inventario en proceso fue terminado en 2010 y legalizado con sus clientes

4. La empresa **INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.**, al 31 de diciembre de 2010 y hasta la fecha de nuestro informe, no ha programado construir nuevos proyectos habitacionales durante el ejercicio financiero 2011, por tanto sus ingresos y costos y gastos se presumen disminuidos totalmente, pudiendo - de mantenerse esta tendencia - afectar al principio contable de "EMPRESA EN MARCHA". De la misma manera el total de activos al 31 de diciembre de 2010, suman USD 378,187.39.

5. INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., de conformidad con el artículo primero de la Resolución N° SC.Q.ICI-CPAEIFRS.11 01 de 12 enero de 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 372 de 27 de enero de 2011, califica como PYME, por reunir todas las condiciones constantes en el mencionado artículo, por tanto podría aplicar la NIIF para PYMES; sin embargo, de conformidad con el artículo décimo de la Resolución antes citada, la empresa auditada podría adoptar las NIIF completas, debiendo comunicar de este hecho a la Superintendencia de Compañías. Caso de aplicar las NIIF completas y de conformidad con el artículo décimo primero de la Resolución N° SC.Q.ICI-CPAEIFRS.11 01 de 12 enero de 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 372 de 27 de enero de 2011, el cronograma de implementación aprobado por la Junta General de Socios será remitida a la Superintendencia de Compañías hasta el 31 de mayo de 2011 y hasta el 30 de noviembre de



A los señores accionistas
De INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.
AUDITOR EXTERNO RNAE SC 0477
walituma@hotmail.com
alitura@uiosatnet.net
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Celular 099-660-974
Telefax 022-593-726
Quito - Ecuador

2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio de transición, aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente estuviere facultado.

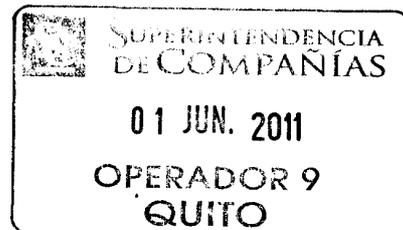
6. Con fecha 30 de marzo de 2011, la administración de la empresa INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., solicitó a la Superintendencia de Compañías una prórroga para presentar los estados financieros en una fecha posterior al 06 de abril de 2011. La fecha de aprobación autorizada por la Superintendencia de Compañías es hasta el 31 de mayo de 2011.

Opinión

7. En nuestra opinión, y considerando los párrafos explicativos constantes en las notas 3, 4, 5 y 6, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.**, al 31 de diciembre de 2010, 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 las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en este período.

Otros asuntos

8. Como se explica en la nota 2.9 a los estados financieros, a partir del año 2012 la Compañía INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., emitirá sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, por tanto el año 2011 es el de transición.



[Handwritten signature]

A los señores accionistas
De INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.

CPA Ing. Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.
AUDITOR EXTERNO RNAE SC 0477
walituma@hotmail.com
alituma@uiosatnet.net
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Celular 099-660-974
Telefax 022-593-726
Quito - Ecuador

Restricción de uso

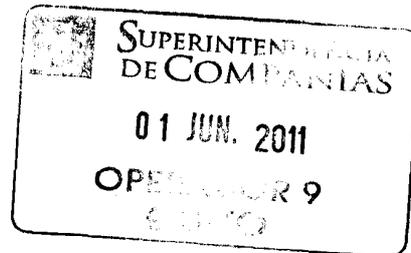
8. Este informe se emite únicamente para información y uso de los señores socios de **INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.**, y de los organismos de control y no debe utilizarse para ningún otro propósito

Quito DM, mayo 18 de 2011



W. Armando Lituma D.

**Registro de Auditores Externos de la
Superintendencia de Compañías N° 0477
Registro Nacional CPA N° 25978
RUC N° 1400119762001**



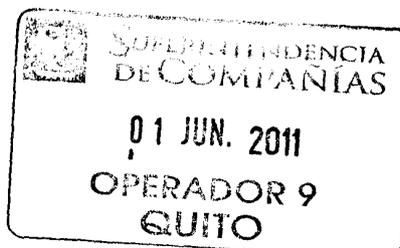
INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.
BALANCE GENERAL 2010-2009
 (Expresados en dólares de Norteamérica)

| ACTIVO | Notas | USD | 31 de diciembre de | |
|---|-------|-----|--------------------|---------------------|
| | | | 2010 | 2009 |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | |
| Caja y Bancos | 3 | | 1,037.53 | 82,080.71 |
| Cuentas por cobrar | 4 | | 935.62 | 950.13 |
| Anticipo a proveedores | 5 | | 314,338.09 | 858,357.11 |
| Inventarios | 6 | | - | 1,981,960.46 |
| Pagos Anticipados | 7 | | 61,876.15 | 6,068.16 |
| Total Activo Corriente | | | 378,187.39 | 2,929,416.57 |
| PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO | | | | |
| Propiedad, Planta y Equipo | 8 | | - | 42,000.00 |
| Depreciación Acumulada | | | - | - |
| Total Propiedad, Planta y Equipo | | | - | 42,000.00 |
| ACTIVO DIFERIDO | | | | |
| Cargos Diferidos | 9 | | - | 14,493.75 |
| Amortización Acumulada | | | - | - |
| Total Activo Diferido | | | - | 14,493.75 |
| TOTAL ACTIVO | | | 378,187.39 | 2,985,910.32 |

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros


 Ing. E. Ximena Recalde Q.
 Representante Legal


 Jorge Eduardo Escobar Moreira
 Contador General
 RUC N° 1712612264001



INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.
BALANCE GENERAL 2010-2009
(Expresados en dólares de Norteamérica)

| PASIVO | Notas | USD | 31 de diciembre de | |
|-----------------------------------|-------|-----|--------------------|---------------------|
| | | | 2010 | 2009 |
| PASIVO CORRIENTE | | | | |
| Proveedores | 10 | | 43,429.16 | 60,660.44 |
| Anticipo de Clientes | 11 | | 12,615.14 | 2,445,218.63 |
| Instituciones Públicas | 12 | | 568.06 | 1,146.34 |
| Impuesto a la renta empresa | 12 | | 61,579.98 | - |
| 15% Utilidades Trabajadores | 12 | | 40,278.88 | - |
| Cuentas por pagar varios | 13 | | 42,000.00 | 42,000.00 |
| Cuentas por pagar inversionistas | 14 | | 10,036.81 | 435,872.56 |
| Total Pasivo Corriente | | | 210,508.03 | 2,984,897.97 |
| TOTAL PASIVO | | | 210,508.03 | 2,984,897.97 |
| PATRIMONIO | | | | |
| Capital Social | 15 | | 1,000.00 | 1,000.00 |
| Reserva Legal | 15 | | 500.00 | 1.24 |
| Utilidades Acumuladas | 15 | | 11.11 | 11.11 |
| Utilidad Líquida del Ejercicio | 15 | | 166,168.25 | - |
| Total Patrimonio | | | 167,679.36 | 1,012.35 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | | | 378,187.39 | 2,985,910.32 |

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros


Ing. E. Ximena Recalde Q.
Representante Legal


Jorge Eduardo Escobar Moreira
Contador General
RUC N° 1712612264001

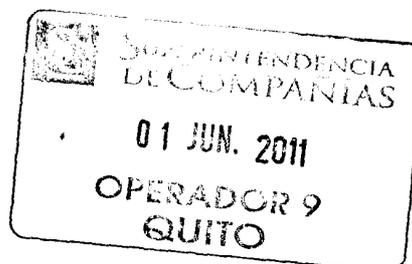


INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS 2010-2009
 (Expresados en dólares de Norteamérica)

| Detalle | Notas | USD | 31 de diciembre de | |
|---|-------|-----|---------------------|------|
| | | | 2010 | 2009 |
| INGRESOS | | | | |
| Ventas | | 16 | 3,012,233.10 | - |
| Total Ingresos | | | 3,012,233.10 | - |
| (-) Costos | | 17 | 2,630,605.33 | - |
| (-) Gastos Administrativos | | 17 | 113,101.90 | - |
| Utilidad Contable | | | 268,525.87 | - |
| (-) 15% Participación Utilidad Trabajadores | | 18 | 40,278.88 | - |
| (-) Impuesto a la Renta | | 18 | 61,579.98 | - |
| Utilidad Neta | | | 166,667.01 | - |
| (-) Reserva Legal | | | 498.76 | - |
| UTILIDAD LÍQUIDA DEL EJERCICIO | | | 166,168.25 | - |


Ing. E. Ximena Recalde Q.
 Representante Legal


Jorge Eduardo Escobar Moreira
 Contador General
 RUC N° 1712612264001

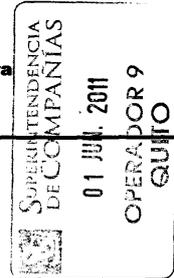


INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO 2010-2009
(Expresados en dólares de Norteamérica)

| Descripción | Capital social | Reserva legal | Utilidades acumuladas | Utilidad del ejercicio | Total patrimonio |
|---|-----------------|---------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Saldo al 31 de Diciembre de 2009 | 1,000.00 | - | 12.35 | - | 1,012.35 |
| Asignación a reserva legal de utilidades acumuladas | - | 1.24 | -1.24 | - | - |
| Utilidad/(Pérdida) neta del ejercicio 2010 | - | - | - | 166,667.01 | 166,667.01 |
| Transferencia a Reserva Legal 2010 | - | 498.76 | - | -498.76 | - |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2010 | 1,000.00 | 500.00 | 11.11 | 166,667.01 | 167,679.36 |


Ing. E. Ximena Recalde Q.
Representante Legal

Jorge Eduardo Escobar Moreira
Contador General
RUC N° 1712612264001



INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO 2010-2009
(Expresados en dólares de Norteamérica)

| | 2010 | 2009 |
|---|--------------------|-------------------|
| FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS | | |
| Utilidad/Pérdida neta | 166,667.01 | - |
| (+) Amortizaciones | 7,458.37 | - |
| Efectivo antes de cambios en activos y pasivos corrientes | 174,125.38 | - |
| CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES | -304,203.94 | -43,114.11 |
| Cuentas por cobrar | 14.51 | 296.10 |
| Anticipo a proveedores | 544,019.02 | -582,352.58 |
| Inventarios | 1,981,960.46 | -1,048,698.76 |
| Pagos Anticipados | -55,807.99 | -5,688.10 |
| Proveedores | -17,231.28 | -3,970.89 |
| Anticipo de Clientes | -2,432,603.49 | 1,733,388.37 |
| Instituciones Públicas | -578.28 | -1,426.77 |
| Impuesto a la renta empresa | 61,579.98 | - |
| 15% Utilidades Trabajadores | 40,278.88 | - |
| Cuentas por pagar varios | - | 42,000.00 |
| Cuentas por pagar inversionistas | -425,835.75 | -176,661.48 |
| Provisiones | - | - |
| Efectivo neto provisto (usado) en actividades de Operación | -137,536.93 | -43,114.11 |
| FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Variación neta de propiedad, planta y equipo | 42,000.00 | -42,000.00 |
| Variación neta cargos intangibles y diferidos | 14,493.75 | -5,944.85 |
| Efectivo neto provisto (usado) en Actividades de Inversión | 56,493.75 | -47,944.85 |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Efectivo neto (usado) provisto por Actividades de Financiamiento | - | - |
| (Disminución) Aumento Neto del Efectivo | -81,043.18 | -91,058.96 |
| Efectivo al principio del Período | 82,080.71 | 173,139.67 |
| SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | 1,037.53 | 82,080.71 |


Ing. E. Jimena Recalde Q.
 Representante Legal


Jorge Eduardo Escobar Moreira
 Contador General
 RUC N° 1712612264001



INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresados en dólares de Norteamérica)

| | 2010 |
|---|-------------------|
| Utilidad Contable | 268,525.87 |
| (-) 15% Participación Utilidad Trabajadores | 40,278.88 |
| (+) Gastos No Deducibles: | 18,072.94 |
| Gastos sin soporte | 17,957.18 |
| Intereses y multas tributarias | 115.76 |
| Base Imponible | 246,319.93 |
| Impuesto a la Renta | 61,579.98 |
| Liquidación del Impuesto a la Renta | |
| Impuesto a la Renta Causado | 61,579.98 |
| Anticipo determinado en declaración N° 26675336 por 2009 aplicable para 2010 | 11,943.64 |
| Impuesto a la Renta Causado definitivo | 61,579.98 |
| (-) Anticipo pagado 2010 | -11,943.64 |
| (-) Crédito tributario años anteriores: | -5,952.40 |
| Ejercicio 2008 | -380.06 |
| Ejercicio 2009: Total Crédito Tributario | -5,572.34 |
| Ejercicio 2009: Crédito tributario aplicado en el ejercicio 2010 | 5,276.17 |
| Crédito tributario a favor a aplicar hasta 2014 | 296.17 |
| (-) Crédito tributario impuesto a la plusvalía (Art. 29 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno) | -43,980.11 |
| Pago en exceso | 296.17 |

ANTICIPO IMPUESTO RENTA 2011

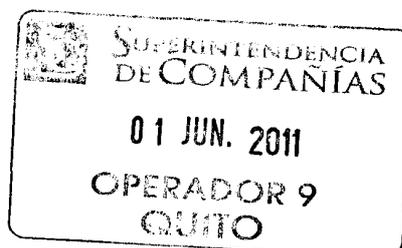
| Detalle | Valor | Factor | Total |
|--|--------------|--------|------------------|
| Total patrimonio neto 2010 | 167,679.36 | 0.2% | 335.36 |
| Total costos y gastos deducibles 2010 | 2,765,913.17 | 0.2% | 5,531.83 |
| Total ingresos gravados 2010 | 3,012,233.10 | 0.4% | 12,048.93 |
| Total activos 2010 (-) Cuentas x Cobrar 2010 | 315,375.62 | 0.4% | 1,261.50 |
| Anticipo impuesto renta 2011 | | | 19,177.62 |
| (-) Retenciones fuente renta 2010 | | | - |
| Anticipo a pagar en 2011 | | | 19,177.62 |

PAGOS:

| | |
|--|------------------|
| Hasta 10 de julio 2011 (Formulario 106) | 9,588.81 |
| Hasta 10 de septiembre 2011 (Formulario 106) | 9,588.81 |
| Hasta 10 de abril 2012 conjuntamente con declaración impuesto renta 2011 | - |
| Total anticipo renta pagado 2011 | 19,177.62 |


Ing. E. Ximena Recalde Q.
Representante Legal


Jorge Eduardo Escobar Moreira
Contador General
RUC N° 1712612264001



INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009
(Expresados en dólares de Norteamérica)

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

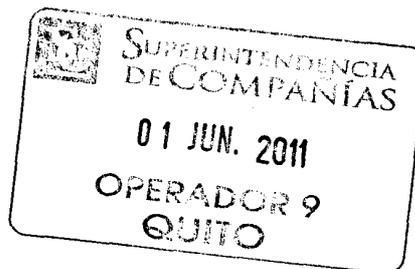
1.1 Antecedentes

La Compañía se constituyó en la ciudad de Quito mediante Escritura Pública otorgada por el Notario Dr. Oswaldo Mejía Espinosa el 13 de junio de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 17 de julio de 2005, Tomo 136, número 1849, la razón social fue INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A. El capital social es de USD 1,000.00

1.2. Objeto Social

El objeto social es amplio vinculado con el sector de la construcción, extractamos el principal constante en el numeral 1, que dice:

- Diseño, planificación de todo tipo de inmuebles y proyectos inmobiliarios, propios o de terceras personas, ya sean casas, edificios, urbanizaciones, carreteras, diques, puentes, obras civiles, sanitarias, hidráulicas, eléctricas, electrónicas.



2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O CRITERIOS CONTABLES

2.1 Base de Presentación

Las políticas de contabilidad que siguen la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC) los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La empresa en la presentación del estado de flujos de efectivo, determina como efectivo y equivalentes de efectivo, al saldo que mantiene al 31 de diciembre de 2010 en caja y bancos.

2.3 Inventarios

Los inventarios de la empresa por tratarse de bienes inmuebles para la venta, son contabilizados a su COSTO DE CONVERSIÓN, en los términos definidos por la NEC No 11, párrafos 8 y siguientes. Los inventarios son producidos por la empresa y una vez que están terminados, son transferidos a los clientes a través de la suscripción de la escritura pública y de la emisión de la factura correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2009, se registraba un Inventario de Construcciones en Curso por USD 1,981,960.46, que en el presente ejercicio son concluidos y vendidos a los clientes. Al 31 de diciembre de 2010, los Inventarios registran un valor de CERO.

No se tiene previsto realizar nuevos proyectos de construcción de unidades habitacionales para el presente ejercicio financiero 2011.



2.4 Provisión para Cuentas Incobrables

La empresa como su propia política no aplica la provisión para cuentas incobrables debido que las ventas de las unidades habitacionales han sido realizadas de contado.

2.5 Propiedad, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre de 2010, la propiedad, planta y equipo registra un valor de "CERO".

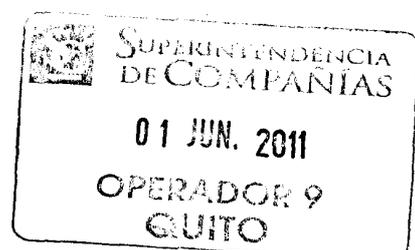
2.6 Provisión Beneficios Sociales

Dada la naturaleza de la actividad económica, la compañía aplica para la construcción de las unidades habitacionales que se encuentran en proceso, la figura de contrato civil con terceros, por lo que la obligación laboral y societaria es responsabilidad de los contratados.

En la parte administrativa si registra pago de sueldos y salarios por nómina existente, por consiguiente se da cumplimiento con las obligaciones sociales y laborales constantes en la Ley de Seguridad Social y Código del Trabajo.

2.7 Participación Trabajadores

Durante el ejercicio financiero 2010, la empresa calcula el 15% para participar las utilidades a sus empleados, de conformidad con lo que disponen la Constitución de la República y el Código del Trabajo. El cálculo del 15% se realiza de la utilidad contable, en aplicación del criterio tripartito entre Ministerio de Relaciones Laborales, Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas.



De manera general se informa, el artículo 328, último inciso de la Constitución de la República del Ecuador 2008 dispone: “Las personas trabajadoras del sector privado tienen derecho a participar de las utilidades líquidas de las empresas, de acuerdo con la ley. La ley fijará los límites de esa participación en las empresas de explotación de recursos no renovables. En las empresas en las cuales el Estado tenga participación mayoritaria, no habrá pago de utilidades. Todo fraude o falsedad en la declaración de utilidades que perjudique este derecho se sancionará por la ley”.

De conformidad con el artículo 97 del Código del Trabajo, la empresa paga a los trabajadores el 15% de utilidades correspondientes al ejercicio 2009, tomando como base la Utilidad Contable.

Al 31 de diciembre de 2010, la empresa por determinar pérdida contable, no provisiona esta obligación.

La política de la empresa fue y seguirá siendo, aplicar lo que dispone el Manual para el pago del 15% de Utilidad Trabajadores, aprobado por: Ministerio de Relaciones Laborales, Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas, que en su numeral 2, dispone:

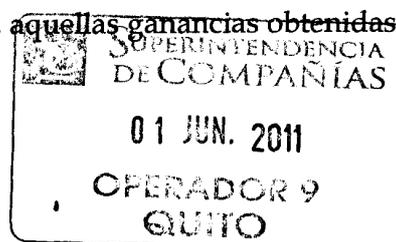


MANUAL PARA LA ATENCIÓN DE USUARIOS RESPECTO DE RECLAMOS EN EL PAGO DE UTILIDADES

2. “Forma de cálculo del 15% de participación de utilidades a trabajadores.

El 15% de participación en el reparto de utilidades para los trabajadores, deberá ser calculado sobre las utilidades líquidas.

Se entenderá como utilidades líquidas o contables, ~~aquellas ganancias obtenidas por~~



los empleadores, personas naturales o jurídicas, determinadas en un ejercicio económico con base en sus operaciones.

Las utilidades líquidas o contables o del ejercicio equivalen a la diferencia entre el total de ingresos y el total de costos y gastos.

El ejercicio económico se entenderá como el período comprendido entre el 1ro de enero y el 31 de diciembre de cada año.

En virtud de lo señalado, el 15% de participación de utilidades líquidas por parte de los trabajadores, se calculará de la siguiente manera:

Total Ingresos - Total de Costos y Gastos = Utilidad Líquida (o contable) "...

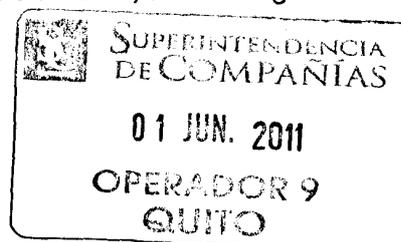
2.8 Impuesto a la Renta

La NEC N° 1, PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, párrafo 61, establece que es un pasivo corriente el impuesto sobre la renta.

En el presente ejercicio financiero, INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., aplicando la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, artículo 37, provisiona el 25% de impuesto a la renta

El anticipo por impuesto a la renta calculado en la declaración de impuesto a la renta por 2009 y que corresponde al ejercicio fiscal 2010, es menor que el impuesto causado 2010 según la conciliación tributaria anual, por lo que el impuesto a la renta causado en el presente caso es el valor del impuesto causado de acuerdo a la contabilidad y conciliación tributaria.

De conformidad con el artículo 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, para el ejercicio 2011, se calcula el anticipo de impuesto a la renta, sin embargo la administración



planteará a la Junta General de Accionistas, la gestión respectiva ante el Servicio de Rentas Internas, para solicitar la reducción o exoneración del anticipo de impuesto a la renta por el ejercicio fiscal 2011, toda vez que la actividad de nuevos proyectos habitacionales hasta la presente fecha es CERO. La solicitud se la presentará dentro de los primeros días del mes de junio de 2011.

2.9 Implementación de NIIF-NIC

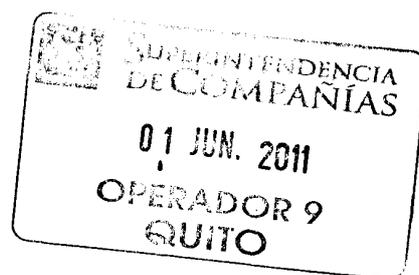
INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., debe implementar por primera vez las NIIF-NIC a partir del ejercicio financiero 2012, por tanto el año de transición es el 2011, debiendo dar cumplimiento con lo que disponen las siguientes resoluciones:

| Resolución Superintendencia de Compañías | Registro Oficial | Fecha |
|--|------------------|-----------|
| No. 06.Q.ICI.004 | 348 | 04-Sep-06 |
| No. ADM 08199 | Suplemento 378 | 20-Jul-08 |
| No. 08.G.DSC.010 | 498 | 31-Dic-08 |
| No. SC.DS.G.09.006 | Suplemento 94 | 23-Dic-09 |
| No. SC.DS.G.10.002 | 159 | 26-Mar-10 |

Adicionalmente, y de conformidad con el artículo primero de la Resolución N° SC.Q.ICI-CPAEIFRS.11 01 de 12 enero de 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 372 de 27 de enero de 2011, INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., califica como PYME, por reunir todas las condiciones constantes en el mencionado artículo, por tanto podría aplicar la NIIF para PYMES; sin embargo, de conformidad con el artículo décimo de la Resolución antes citada, la empresa auditada podría adoptar las NIIF completas, debiendo comunicar de este hecho a la Superintendencia de Compañías.



La administración de la empresa, recomendará a la Junta General de Accionistas que apliquen las NIIF completas, de ser aprobada, el cronograma de implementación aprobado por la Junta General de Accionistas será remitida a la Superintendencia de Compañías hasta el 31 de mayo de 2011 y hasta el 30 de noviembre de 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio de transición, aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente estuviere facultado.



ANÁLISIS DE CUENTAS

3. Caja - Bancos

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|-----------------|------------------|
| Caja General | 167.57 | 1,158.06 |
| Bancos | 869.96 | 80,922.65 |
| Saldo al 31 de diciembre | 1,037.53 | 82,080.71 |

La cuenta Bancos incluye las cuentas de Banco de Guayaquil USD 312.53; y Produbanco USD 557.43

4. Cuentas por cobrar

Se refiere a:

| Clientes | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Detalle | 2010 | 2009 |
| Cuentas por cobrar varias | 935.62 | 950.13 |
| Saldo al 31 de diciembre | 935.62 | 950.13 |

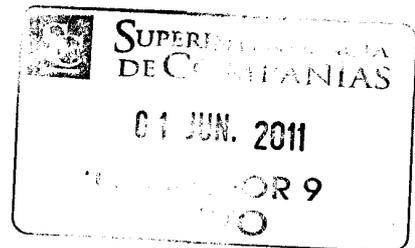
Las cuentas por cobrar que se registran dentro del activo corriente son aquellas que se esperan convertir en efectivo dentro del plazo de un año y que suman USD 935.62 al 31 de diciembre de 2010.



5. Anticipo a proveedores

Se compone de:

| Anticipo a proveedores | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Detalle | 2010 | 2009 |
| Ing. Ramón Castaño | 1,298.62 | 135,620.84 |
| Construjericó | 112,001.62 | 106,907.41 |
| Giovanny Ramón | 14,000.00 | 42,000.00 |
| Ing. Wilson Franco | 22,615.58 | 85,765.58 |
| DECOFER S.A. | 32,600.00 | 29,600.00 |
| Jorge Páez Barriga | 33,719.03 | 30,719.03 |
| Arq. Mauro Torres | 54,823.00 | 54,823.00 |
| Francisco Román Pérez | 650.00 | 5,000.00 |
| TOP LINE CIA LTDA. | - | 20,894.60 |
| Soledad Montalvo | 27,615.76 | 27,615.76 |
| Ing. Julio Loaiza | - | 33,294.88 |
| Arq. Gonzalo Vinueza | 7,816.23 | 42,000.00 |
| Ing. Rafael Crespo | - | 27,615.76 |
| IMERA | - | 7,894.58 |
| Transgeca Cía Ltda. | 424.05 | - |
| LAAR CIA LTDA. | 320.32 | - |
| Víctor Vega Pérez | 0.01 | - |
| Miguel Chiluiza | 2,500.00 | - |
| José Pisupa | 750.00 | - |
| Comercial Kywi | 2.92 | - |
| Máximo López | 0.95 | - |
| Dr. Fernando Carrera | 1,700.00 | - |
| The elevadores C. Ltda. | - | 60,100.00 |
| EFEKTS | 1,500.00 | - |
| Varios | - | 148,505.67 |
| Total | 314,338.09 | 858,357.11 |



Son valores pagados a proveedores por materiales para la construcción en forma anticipada, y que a medida que se cumplen los plazos, se produce la entrega respectiva de los mismos.

6. Inventarios:

Se compone de:

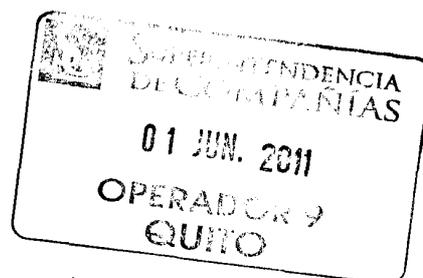
| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|----------|---------------------|
| Inventario Materiales | - | 51,661.43 |
| Inventario de obras en proceso | - | 1,930,299.03 |
| Saldo al 31 de diciembre | - | 1,981,960.46 |

En el presente ejercicio se terminaron de construir las unidades habitacionales y se procedió a entregar a los clientes, celebrando la respectiva escritura de transferencia de dominio y la emisión de la factura respectiva. Cabe recordar que la venta de bienes inmuebles se encuentra gravada con tarifa 0% de IVA y no se encuentra sujeta a retención en la fuente de impuesto a la renta, de acuerdo con la Legislación Tributaria vigente. El saldo de inventario de unidades habitacionales en proceso y terminadas es CERO al 31 de diciembre de 2010.

7. Pagos Anticipados

Se refiere a:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|------------------------------|------------------|----------|
| Impuestos anticipados | 61,876.15 | 6,068.16 |
| Saldo 31 de diciembre | 61,876.15 | |



Son pagos por anticipo de impuestos de conformidad con el artículo 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en base al mismo artículo debe utilizar el crédito tributario producido o presentar los reclamos administrativos, considerando la vigencia legal para cada ejercicio fiscal respectivo.

Desglose:

| Detalle | USD |
|---|------------------|
| Crédito tributario 2008 | 380.06 |
| Crédito tributario 2009 | 5,572.34 |
| Anticipo pagado 2010 | 11,943.64 |
| Impuesto a la plusvalía (Art. 29 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno) | 43,980.11 |
| Total | 61,876.15 |

8. Propiedad, Planta y Equipo

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|------------------------------|----------|------------------|
| Terrenos | - | 42,000.00 |
| Saldo 31 de diciembre | - | 42,000.00 |



Al 31 de diciembre de 2010 la empresa no contabiliza activo fijo alguno.

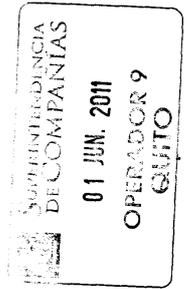
9. Activo Diferido

Está compuesto de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|------------------------------|----------|------------------|
| Gastos preoperacionales | - | 14,493.75 |
| Saldo 31 de diciembre | - | 14,493.75 |

| INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A. | | |
|---|-----------------|----------------------|
| Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo 2010-2009 | | |
| (Expresados en dólares de Norteamérica) | | |
| Detalle | Terrenos | Total Activos |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2009 | - | - |
| Adquisiciones | 42,000.00 | 42,000.00 |
| Bajas | -42,000.00 | -42,000.00 |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2010 | - | - |

| | |
|---|--|
|  Ing. E. Ximena Recalde Q. Representante Legal |  Jorge Eduardo Escobar Moreira Contador General RUC N° 1712612264001 |
|---|--|



Al 31 de diciembre de 2010, la empresa no registra valor alguno en esta cuenta, por cuanto los valores originales contabilizados como diferidos se referían a gastos futuros vinculados con las unidades habitacionales, los mismos que al concluirse incluyen en sus costos estos valores.

10. Proveedores

Son valores que proveedores de materiales para la construcción han entregado a la empresa constructora. Los pagos se realizan en las fechas previstas en los convenios o contratos.

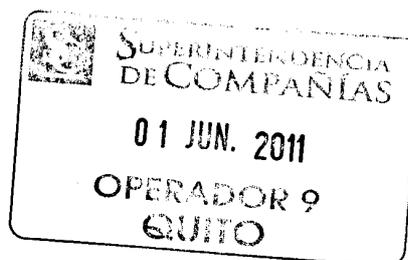
| Detalle | 2010 | 2009 , |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Proveedores | 43,429.16 | 60,660.44 |
| Saldo 31 de diciembre | 43,429.16 | 60,660.44 |

11. Anticipo de clientes

Se refieren a:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|------------------------------|------------------|---------------------|
| Anticipo de clientes | 12,615.14 | 2,445,218.63 |
| Saldo 31 de diciembre | 12,615.14 | 2,445,218.63 |

Son valores recibidos en ejercicios financieros anteriores y en el presente de clientes, y que en 2010, se constituyen en ingresos por cuanto se finiquitaron las entregas de las unidades habitacionales.



12. Instituciones Públicas

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|------------------------------|---------------|-----------------|
| Retención fuente renta | 482.06 | 1,122.82 |
| Retención fuente IVA | - | 23.52 |
| Aportes IESS | 86.00 | - |
| Saldo 31 de diciembre | 568.06 | 1,146.34 |

Obligaciones tributarias mensuales por retenciones en la fuente de impuesto a la renta del mes de diciembre de 2010 y que serán declaradas y pagadas durante el mes de enero de 2011. Lo mismo con la obligación con el IESS.

| Detalle | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------|-------------------|----------|
| 15% Utilidad a Trabajadores | 40,278.88 | - |
| Impuesto a la renta del ejercicio | 61,579.98 | - |
| Saldo 31 de diciembre | 101,858.86 | - |

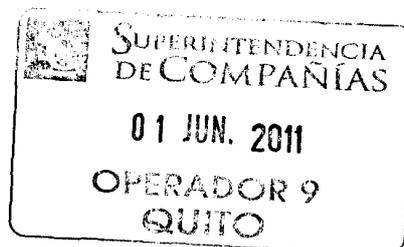
Valores que son resultado de aplicar las disposiciones legales en el plano laboral y tributario, vigentes.

13. Otras Cuentas por Pagar

Se refiere a:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Otras cuentas por pagar | 42,000.00 | 42,000.00 |
| Saldo al 31 de diciembre | 42,000.00 | 42,000.00 |

Son obligaciones corrientes que serán liquidadas y pagadas durante el próximo año 2011.



14. Cuentas por pagar inversionistas

El saldo es:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|----------------------------------|------------------|-------------------|
| Cuentas por pagar inversionistas | 10,036.81 | 435,872.56 |
| Saldo 31 de diciembre | 10,036.81 | 435,872.56 |

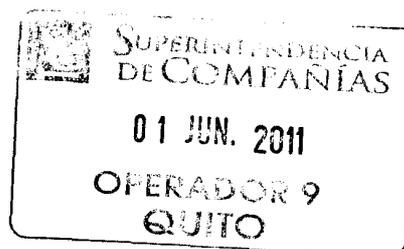
Son valores entregados por personas naturales como inversionistas en proyectos inmobiliarios, con la finalidad que las unidades habitacionales puedan terminarse para la entrega a los clientes. Estas deudas están debidamente garantizadas y el saldo al 31 de diciembre es significativamente pequeño, comparado con el del 2009.

15. Capital Social, reservas y utilidades acumuladas

Está formado por:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|
| Capital social | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Reserva legal | 500.00 | 1.24 |
| Utilidades acumuladas | 11.11 | 11.11 |
| Utilidad del ejercicio | 166,172.59 | - |
| Saldo al 31 de diciembre | 167,683.70 | 1.012.35 |

Durante el ejercicio 2010, el patrimonio ha experimentado un crecimiento muy significativo y la variable importante es la utilidad del ejercicio, en vista que se liquidaron y entregaron las unidades habitacionales.



16. Ventas

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------|---------------------|------|
| Ventas de unidades habitacionales | 3,012,233.10 | - |
| Saldo al 31 de diciembre | 3,012,233.10 | |

En este ejercicio financiero se concluyeron las unidades habitacionales y se procedió a su escrituración y facturación a los legítimos dueños, a su entera satisfacción.

17. Costos y gastos

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|---------------------|------|
| Costos | 2,630,605.33 | - |
| Gastos de administración | 113,101.90 | - |
| Saldo al 31 de diciembre | 2,743,707.23 | - |

Los costos y gastos se encuentran debidamente respaldados por comprobantes de venta, contratos, planillas y más documentos utilizados en este tipo de actividad.

18. 15% Utilidad a Trabajadores e Impuesto a la renta de la compañía

Se compone de:

| Detalle | 2010 | 2009 |
|---|-------------------|------|
| 15% Participación Utilidad a Trabajadores | 40,278.88 | - |
| Impuesto a la renta de la compañía | 61,579.98 | - |
| Saldo al 31 de diciembre | 101,858.86 | - |

Valores que son determinados en aplicación de la base jurídica laboral y tributaria, vigentes.

