

EDIFALVA S.A.

Informe de Auditoría
Al 31 de Diciembre del 2010



INDICE

Opinión de los Auditores Independientes	1-2
Balance General	3
Estado de Resultados.....	4
Estado de Evolución del Patrimonio.....	5
Estado de Flujos de Efectivo	6-7
Notas a los Estados Financieros	8-20

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
EDIFALVA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **EDIFALVA S.A.**, al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, Así como el resumen de los principales principios y/o practicas contables significativas y otras notas aclaratorias.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca los estados financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A.) Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía **EDIFALVA S.A.**, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía **EDIFALVA S.A.** Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios y/o practicas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

5. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **EDIFALVA S.A.**, al 31 diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
6. Los balances al 31 de diciembre del 2009, que se presentan adjuntos son con fines comparativos, los mismos que fueron auditados por nuestra firma cuyo informe fue fechado el 31 de marzo del 2010.
7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **EDIFALVA S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2010, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 20 del 2011

Roseto Carrera

Reg. Nacional de Firmas de Auditorías
Registro Nacional de Contadores No. 63



Germán Carrera

S.P.A. Germán Carrera G.
SOCIO
Registro No. 10.955

EDIFALVA S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresado en US Dólares Americanos

ACTIVO	NOTAS	<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo	3	79.178,62	131.673,63
Inventarios	4	3.417.799,41	3.371.600,50
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	5	455.199,79	116.350,19
Total Activo Corriente		<u>3.952.177,82</u> ✓	<u>3.619.624,32</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	6	1.900,32	418,92
Activo Diferido		<u>4.917,11</u>	<u>6.146,39</u>
Total Activo no Corriente		<u>6.817,43</u>	<u>6.565,31</u>
TOTAL ACTIVO		<u>3.958.995,25</u> ✓	<u>3.626.189,63</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Préstamos Accionistas	7	633.674,67	769.238,10
Proveedores	8	12.215,52	5.756,33
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	9	2.612.503,71	2.801.195,20
Total Pasivo Corriente		<u>3.258.393,90</u> ✓	<u>3.576.189,63</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital Social	11	50.000,00	50.000,00
Reserva Legal	12	25.000,00	-
Utilidad del Ejercicio		625.601,35	-
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>700.601,35</u> ✓	<u>50.000,00</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3.958.995,25</u> ✓	<u>3.626.189,63</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

EDIFALVA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	<u>2010</u>	<u>2009</u>
VENTAS		3.192.579,09 ✓	-
COSTO DE VENTAS		<u>(2.097.330,00) ✓</u>	-
UTILIDAD EN OPERACIÓN		<u>1.095.249,09</u>	-
GASTOS DE OPERACIÓN		78.373,76 ✓	-
OTROS INGRESOS (GASTOS) NO OPERACIONALES:			
Otros Ingresos		<u>3.675,81 ✓</u>	-
Total Otros Ingresos (Gastos) no Operacionales		<u>3.675,81</u>	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTOS A LA RENTA		<u>1.020.551,14 ✓</u>	-
15% Participación Trabajadores	10	153.082,67	-
25% Impuesto a la Renta	10	216.867,12	-
10% Reserva Legal		<u>25.000,00 ✓</u>	-
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>625.601,35</u>	-
Utilidad por acción		12,51	-
Promedio ponderado del número de acciones en circulación		50.000,00 ✓	50.000,00

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

EDIFALVA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresado en US Dólares Americanos

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldos al 1 de Enero del 2009	50.000,00	-	-	50.000,00
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	50.000,00	-	-	50.000,00
Apropiación de la Reserva Legal	-	25.000,00	-	25.000,00
Utilidad Neta del Ejercicio	-	-	625.601,35	625.601,35
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	50.000,00	25.000,00	625.601,35	700.601,35

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

EDIFALVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES:		
Valores Recibidos de Clientes	2.650.048,37	1.622.326,03
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(2.322.070,32)	(2.160.695,11)
Otros Ingresos Netos	3.675,81	-
Efectivo Provisto (Utilizado) por las Actividades de Operaciones	331.653,86	(538.369,08)
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	(1.740,00)	(520,00)
Préstamos Compañía Relacionada	(246.845,44)	-
Efectivo Utilizado en las Actividades de Inversiones	(248.585,44)	(520,00)
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento de Préstamos Accionistas	(135.563,43)	260.800,00
Efectivo (Utilizado) Provisto en las Actividades de Financiamiento	(135.563,43)	260.800,00
(Disminución) del Efectivo	(52.495,01)	(520,00)
Efectivo al Inicio del Año	131.673,63	409.762,71
EFFECTIVO	<u>79.178,62</u>	<u>409.242,71</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

EDIFALVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, (continuación.../)
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
UTILIDAD DEL AÑO	625.601,35	-
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIONES:		
<u>Ajustes para conciliar el ingreso en efectivo previsto (utilizado) en operaciones:</u>		
Depreciación	28,60	-
Provisión Participación Trabajadores	153.082,67	-
Provisión Impuesto a la Renta	216.867,12	-
Reserva Legal	25.000,00	-
VARIACIONES EN ACTIVOS:		
Aumento en Inventarios	(44.739,63)	(2.267.680,33)
(Aumento) Disminución de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	(64.777,48)	56.728,41
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Aumento de Proveedores	6.459,19	4.821,94
(Disminución) Aumento de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	(585.867,96)	1.667.760,90
EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO)	<hr/>	<hr/>
POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIONES	<u>331.653,86</u>	<u>(538.369,08)</u>

(Espacio en Blanco)

EDIFALVA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

EDIFALVA S.A., es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Julio del 2006, cuyo objeto social es la compraventa, arrendamiento de terrenos, casas, edificios y más bienes inmuebles; la administración, reconstrucción, reparación, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles. Además la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puertos, aeropuertos y más edificaciones; la compraventa de máquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y más máquinas, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción. Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrá dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

Al 31 de Diciembre de 2010, el Proyecto Edificio Ankara, con Acta de Licencia de Construcciones de Edificaciones de fecha 05 de Agosto de 2008 concluyo su ejecución.

Al 31 de diciembre de 2010, se encuentran en ejecución los Proyectos Edificio Mira y Edificio Livenza, con acta de licencia de construcción de edificaciones de 28 de octubre de 2009 y 21 de Abril del 2010, respectivamente.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

a) Bases de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las Normas Internacionales de Contabilidad "NIC" proveen.

Según Registro Oficial No. 498 de fecha 07 de enero de 2009, "el Superintendente de Compañías dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las Entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)**

Para el registro y preparación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2010, 2011 y 2012.

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

b) Inventarios

En esta cuenta se registran todos los cargos que provienen de activos consumidos o utilizados para la construcción de proyectos y terrenos destinados para obras futuras.

c) Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar

Corresponde principalmente a anticipos entregados a contratistas, proveedores y personal, los cuales se presentan a su costo de desembolso.

d) Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se encuentra registrada a su costo de adquisición.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La tasa de depreciación anual del Equipo de Computación es del 33,33%, su vida útil de tres años.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES
(Continuación...)**

e) Activo Diferido

Corresponde principalmente a los gastos de constitución aplicados para la creación de la Compañía.

f) Reconocimiento de los Ingresos.

La compañía aplica para propósitos contables y fiscales, el método de obra terminada (Norma Ecuatoriana de Contabilidad No, 15); esto es reconocer los ingresos derivados y sus correspondientes costos y gastos cuando la obra en su conjunto esté concluida o substancialmente pueda considerarse así.

NOTA 3. EFECTIVO

El resumen de Efectivo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Caja Chica	600,00	600,00
Bancos	78.578,62	131.073,63
Total	79.178,62	131.673,63

NOTA 4. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2010	2009
Terrenos	(i)	1.547.792,36	880.000,00
Obras en Proceso	(ii)	1.868.367,10	2.491.600,50
En Transito		1.639,95	-
Total		3.417.799,41	3.371.600,50

EDIFALVA S.A.

NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../

- (i) Están ubicados en la ciudad de Quito, el detalle de los terrenos clasificados por su proyecto de ejecución es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Edificio Ankara (Terminado)	967.792,36	300.000,00
Edificio Mira	310.000,00	310.000,00
Edificio Livenza	270.000,00	270.000,00
Total	<u>1.547.792,36</u>	<u>880.000,00</u>

(Espacio en Blanco)

EDIFALVA S.A.**NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)**

(ii) El detalle de las Obras en Proceso es el siguiente:

	Diciembre,31	
	2010	2009
Hierro	218.023,06	373.788,09
Incentivo y Bonificación	48.164,34	193.916,22
Hormigón	134.535,49	181.510,04
Encofrado	43.956,25	115.740,19
Sueldos	284.533,53	112.053,89
IVA en Compras	111.429,52	170.332,83
Ascensores	67.142,97	97.922,67
Gastos Administrativos	57.587,97	144.268,81
Automatización Microcircuitos	61.855,15	84.000,00
Puertas y barrederas	26.174,36	74.139,20
Cerámica	47.379,62	65.119,50
Material Eléctrico	29.108,52	60.344,17
Material Plomero	56.095,35	56.093,80
Transporte	76.736,40	50.858,67
Aluminio Vidrio	32.059,65	50.456,47
Hierro Mano de Obra	5.836,73	50.642,86
Arriendos y Alquileres	52.865,05	44.666,52
Anclaje de Muros	17.039,38	34.494,91
Cerrajería	5.281,82	28.970,44
Ferretería y Materiales	9.765,09	27.188,93
Plomero	7.600,00	27.331,09
Grifería y Accesorios	24.534,90	26.543,89
Seguridad	13.200,00	24.360,00
Excavaciones	26.165,52	24.765,27
Electricista	14.963,65	22.570,00
Cemento	24.842,47	21.340,96
Muebles	25.878,39	20.990,88
Gypsum	8.543,50	18.755,63
Pintura, Alizado Paredes	7.233,78	16.986,17
Revestimiento	3.430,47	15.402,13
Bloques	22.004,99	15.534,39
Generador eléctrico	4.550,00	15.200,00
Otros (a)	299.849,18	225.311,88
Total	<u>1.868.367,10</u>	<u>2.491.600,50</u>

EDIFALVA S.A.**NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)**

(a) El detalle del Rubro Otros es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Aporte Patronal	39.159,84	27.902,88
Décimo Tercero	28.102,90	9.372,64
Décimo Cuarto	12.988,03	6.047,41
Fondos de Reserva	7.546,35	8.131,12
Vacaciones	3.820,12	470,00
Horas Extras	18.342,78	6.568,77
Alfombra	-	1.888,84
Mantenimiento Equipos	1.841,99	1.827,76
Gastos legales y notariales	8.716,32	8.716,32
Aluminio Mano de Obra	-	2.469,39
Impuestos, Municipales y Colegiales	191,40	1.350,34
Arena y Ripio	3.531,90	403,66
Bomba de Agua	-	2.914,83
Cerámica Mano de Obra	8.694,15	4.830,96
Combustible	761,22	526,03
Alimentacion y Vivienda	13.770,98	7.241,77
Intereses y Comisiones	-	50.740,08
Publicidad y Propaganda	-	17.302,80
Diseños	19.479,40	13.220,45
Equipos Contra Incendio	1.100,00	5.469,00
Equipos Varios - Mantenimiento	3.450,00	7.906,10
Refrigerios y Viveres	40.480,93	3.346,96
Fachaleta	-	2.186,79
Herramienta Menor	1.135,82	1.693,85
Pasan	213.114,13	192.528,75

EDIFALVA S.A.**NOTA 4. INVENTARIOS (Continuación.../)**

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Vienen.....	213.114,13	192.528,75
Iluminación Hall	-	615,78
Mano de Obra Pintor	6.295,92	2.910,00
Limpieza	154,19	1.449,51
Pisos Tablones	30.702,02	1.344,79
Limpieza Terreno	-	1.567,50
Granito	-	10.450,00
Repuestos y accesorios	4.234,94	6.541,46
Jardinería y Lubricadora	1.021,50	2.690,22
Cuotas Condominio Terreno	3.650,21	1.203,49
Material Petreo	-	1.036,44
Depreciación	-	101,08
Servicios Básicos	2.772,48	-
Grafeado	4.212,84	-
Lacador	71,53	-
Ropa de Trabajo	4.074,37	-
Bono Navideño	8.400,00	-
Alizado de Losas	4.111,35	-
Asistencia Médica	3.681,41	-
Cerraduras	75,50	-
Gas Centralizado	11.691,96	-
Citofonos	1.059,53	-
Juegos Infantiles	525,30	-
Otros	-	2.872,86
Total	<u>299.849,18</u>	<u>225.311,88</u>

EDIFALVA S.A.**NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Anticipos Contratistas	61.157,05	57.416,45
Anticipos Proveedores	58.467,55	49.026,40
Cuentas por Cobrar Trabajadores	52.105,44	1.689,84
Pagos Anticipados SRI	36.624,31	8.217,50
Prestámo ATConstructores S.A. (a)	246.845,44	-
Total	<u>455.199,79</u>	<u>116.350,19</u>

(a) Al 31 de Diciembre de 2010, constituye préstamos a Compañía relacionada para que pueda iniciar sus proyectos de Construcción.

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
<u>ACTIVO</u>		
Equipo de Computación	520,00	520,00
Equipo de Oficina	1.740,00	-
Total	<u>2.260,00</u>	<u>520,00</u>
<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>		
Equipo de Computación	272,68	101,08
Equipo de Oficina	87,00	-
Total	<u>359,68</u>	<u>101,08</u>
Propiedad, Planta y Equipo Neto	<u>1.900,32</u>	<u>418,92</u>

EDIFALVA S.A.**NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO (Continuación.../)**

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
ACTIVO		
Saldo Inicial	520,00	-
Adiciones	1.740,00	520,00
Saldo Final	2.260,00	520,00
DEPRECIACIÓN		
Saldo Inicial	101,08	-
Gasto Depreciación	28,60	101,08
Inventario en Proceso	230,00	-
Saldo Final	359,68	101,08

NOTA 7. PRESTAMOS ACCIONISTAS

El resumen de Préstamos de Accionistas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Patricio Alvarez Bravo	290.563,44	290.563,44
Mauricio Alvarez Bravo	335.751,23	335.751,23
Karina Alvarez Terán	-	45.187,81
Gabriela Alvarez Terán	-	45.187,81
Luis Felipe Alvarez Terán	-	45.187,81
Iván Alvarez Bravo	7.360,00	7.360,00
Total	633.674,67	769.238,10

Los cuales han generado un interés del 7% anual, debidamente aprobados y autorizados mediante actas, las cancelaciones se realizan de acuerdo a la disponibilidad de la compañía; el valor de los intereses generados para el año 2010 y 2009 es de US\$ 49.452,31 y US\$ 47.789,90 respectivamente.

EDIFALVA S.A.

NOTA 8. PROVEEDORES

El resumen de proveedores es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Proveedores Nacionales	5.602,08	3.972,66
Empresa Eléctrica Quito S.A.	4,99	248,81
Covinhar	4.642,30	238,01
Comercial Kywi	(101,42)	206,36
Empaquim	-	118,99
Rocas del Pacifico	-	949,50
Morocho Rogelio	257,38	22,00
Otros	1.810,19	-
Total	<u>12.215,52</u>	<u>5.756,33</u>

(Espacio en Blanco)

NOTA 9. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2010	2009
Anticipo Clientes	(i)	2.208.110,57	2.750.641,29
Décimo Tercer sueldo por pagar		2.985,30	754,34
Décimo Cuarto sueldo por pagar		302,55	853,89
Fondo de Reserva por pagar		2.006,49	1.257,50
IESS por pagar		4.844,76	3.584,87
Intereses		-	26.798,48
Sueldos		(5.686,18)	74,86
Retención en la Fuente		2.297,94	2.005,24
Retención IVA		465,81	1.282,79
Impuesto Empleados		27.226,68	13.941,94
Impuesto a la Renta	(ii)	216.867,12	-
10% Utilidades Trabajadores	(ii)	153.082,67	-
Total		<u>2.612.503,71</u>	<u>2.801.195,20</u>

(i) Estos valores son entregados a la Compañía en calidad de anticipos por los inmuebles vendidos.

(ii) Ver Nota 10.

(Espacio en Blanco)

EDIFALVA S.A.**NOTA 10. PROVISIONES FINALES**

Las Provisiones Finales constituyen el 15% para Participación de Trabajadores y el 25% para el Impuesto a la Renta:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
<u>15% Participación Trabajadores</u>		
Utilidad el Ejercicio	1.020.551,14	-
15% Participación Trabajadores	153.082,67	-
<u>25% Impuesto a la Renta</u>		
Utilidad del Ejercicio	1.020.551,14	-
(-) 15% Participación de Trabajadores	153.082,67	-
Base Imponible	867.468,47	-
25% Impuesto a la Renta	216.867,12	-

NOTA 11. PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado está constituido por 50.000 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor nominal es de US\$ 1 dólar cada una.

Al 31 de diciembre del 2010, la nómina de Accionistas de la Compañía está integrada por:

Accionista	% Participación	Nacionalidad	No. Acciones	Valor USD \$
Mauricio Alfredo Alvarez Bravo	40%	Ecuatoriana	20.000	20.000,00
Luis Patricio Alvarez Bravo	30%	Ecuatoriana	15.000	15.000,00
Luis Felipe Alvarez Bravo	10%	Ecuatoriana	5.000	5.000,00
María Gabriela Alvarez Terán	10%	Ecuatoriana	5.000	5.000,00
Karina Alvarez Terán	10%	Ecuatoriana	5.000	5.000,00
Total	100		50.000	50.000,00

NOTA 12. RESERVA LEGAL

De Acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

NOTA 13. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera reconsideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables.

NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 20 del 2011) se han producido los siguientes eventos:

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010.

Mediante la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida el 12 de enero del 2011, la Superintendencia de Compañías promulga una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para las Pymes publicados en el Registro Oficial 372 del 27 de enero del 2011.