

Aurea & Co. CPAs

**Contadores Públicos Autorizados
Certified Public Accountants**

Inmoplasol Inmobiliaria Playa Mar y Sol Cía. Ltda.

**Estados Financieros
por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010
e informe de los Auditores Independientes**



GUAYAQUIL

Av. Nueve de Octubre No. 100 y Malecón
Ed. La Previsora • Piso 23 Of. 05
Telfs.: 2560055 / 2565993 • Fax: 2565433
Casilla: 09-01-11666
e-mail: info@aureacpas.com

AUREA & CO., CPAs

Firma de responsabilidad limitada
miembro de  International Ltd.

www.aureacpas.com

QUITO

Av. 10 de Agosto N21-182 y San Gregorio
Edificio Santa Rosa, Piso 5 Ofic. 501
Telfs.: 2549311 / 2544 007 • Fax: 2543 536
Casilla: 17-12-892
e-mail: salvadoraurea@punto.net.ec

PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

CONTENIDO:

	<u>Páginas No.</u>
Opinión de los auditores independientes	2 - 3
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	4 - 5
Estado de resultados	6
Estado de cambios en el patrimonio de los socios	7
Estado de cambios en la posición financiera	8
Notas a los estados financieros	9 - 17



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Socios de
PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

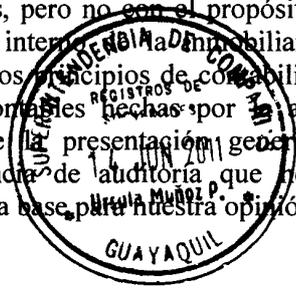
Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda., que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2010 y el estado de resultado, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones 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

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contiene errores importantes. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la inmobiliaria a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la inmobiliaria. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de InmoPlasol Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

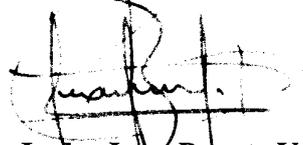
Énfasis

Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Miembros del Directorio y Socios de Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda. y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

La Compañía prepara sus estados financieros en base a 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 el propósito de presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Aurea & Co., CPA'S

SC-RNAE-029
Mayo 15, 2011


Lcdo. Juan Puente V.
Gerente
Registro No. 20.103



PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresado en US dólares)

NOTAS

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos	4, 13	62,267
Cuentas por cobrar	5, 13	120,844
Pagos anticipados	6	<u>215,506</u>
Total activos corrientes		<u>398,617</u>

CUENTA POR COBRAR A LARGO PLAZO	7, 13	<u>44,141</u>
---------------------------------	-------	---------------

PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO:

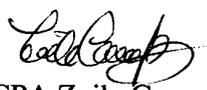
Terrenos	8	62,193
Edificios		5,859,578
Muebles y enseres		24,954
Equipos de computación y software		<u>2</u>
Sub-total		5,946,727
(Menos): Depreciación acumulada		<u>(3,760,663)</u>
Total propiedades y equipos, neto		<u>2,186,064</u>

INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS, NETO		<u>4,737,144</u>
-----------------------------------	--	------------------

TOTAL ACTIVOS		<u>7,365,966</u>
---------------	--	------------------




Sr. Antonio Delgado
Gerente General


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna


Ing. Teresa Varela
Contadora General
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en US dólares)**

NOTAS

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	10, 13	374,652
Gastos acumulados por pagar		<u>951</u>
Total pasivos corrientes		<u>375,603</u>

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:

Capital pagado	11	18,672
Aportes de accionistas para futura capitalización		4,919,859
Reserva legal		2,267
Reserva de capital		253,556
Reserva por valuación, donaciones y otros		2,746,621
Resultados acumulados		<u>(950,612)</u>
Total Patrimonio de los socios		<u>6,990,363</u>

TOTAL

7,365,966




Sr. Antonio Delgado
Gerente General


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna


Ing. Teresa Varela
Contadora General
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en US dólares)**

	NOTAS	
INGRESOS:		
Alquiler de bienes inmuebles	13, 14	188,536
Otros		<u>24,990</u>
Total		<u>213,526</u>
GASTOS:		
Depreciación de propiedades y equipos		290,157
Amortización de cargos diferidos		33,411
Impuestos, contribuciones y otros		26,059
Servicios administrativos		44,023
Honorarios profesionales		5,900
Otros		<u>12,090</u>
Total		<u>411,640</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(198,114)</u>


Sr. Antonio Delgado
Gerente General


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna


Ing. Teresa Varela
Contadora General
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresados en US dólares)**

	Capital Pagado	Aportes de socios para futura capitalización	Reserva legal	Reserva de capital	Reserva por valuación, donaciones y otros	Resultados Acumulados	Total
Saldo enero 1, 2010	18,672	4,919,859	2,267	253,556	2,746,621	(752,498)	7,188,477
Ajuste Pérdida del ejercicio						(198,114)	(198,114)
Saldo diciembre 31, 2010	18,672	4,919,859	2,267	253,556	2,746,621	(950,612)	6,990,363


Sr. Antonio Delgado
Gerente General


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna


Ing. Teresa Varela
**Contadora General
Registro No. 0.10481**

Ver notas a los estados financieros

PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresados en US dólares)**

CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Pérdida del ejercicio	(198,114)
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto	
Proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipos	226,573
Amortización de cargos diferidos	23,378
Ajustes Activo Fijo depreciación	2151
Cambios netos en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	14,941
Otros Activos y Cargos diferidos	(19,803)
Impuestos anticipados	(48,749)
Cuentas por pagar	14,741
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>15,118</u>

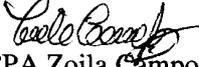
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisiciones gastos diferidos	(3,575)
--------------------------------	---------

CAJA Y BANCOS:

Aumento neto durante el año	11,542
Comienzo del año	<u>50,725</u>
FINAL DEL AÑO	<u>62,267</u>


Sr. Antonio Delgado
Gerente General


CPA Zoila Campos
Auditoría Interna


Ing. Teresa Varela
Contadora General
Registro No. 0.10481

Ver notas a los estados financieros

PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Playa, Mar y Sol Inmobiliaria INMOPLASOL Cía. Ltda., fue constituida en la ciudad de Manta, mediante escritura pública otorgada el 22 de agosto de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de septiembre de 1988.

Mediante contrato de resciliación de escritura pública celebrada en la ciudad de Manta el 16 de septiembre del 2003, se realizó el aumento de capital en \$16,221 en participaciones iguales, acumulativas y \$2,251 mediante la capitalización de utilidades líquidas producidas en el ejercicio económico del año 2002, quedando un capital suscrito y pagado por \$18,672.

La principal actividad que realiza la compañía es la compra, venta y administración de bienes inmuebles, tanto en territorio nacional como en el extranjero, agencias y representaciones nacionales e internacionales, pudiendo adquirir derechos, contraer obligaciones y celebrar toda clase de actos y/o contratos afines y conexos con su finalidad y permitido por las leyes. Los ingresos por servicios de alquiler de bienes inmuebles de su propiedad, son facturados en un 100% a compañías no relacionadas.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS"; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer 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 del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Sin embargo, mediante Resolución No. 08.G.DSC emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2009, resuelve establecer 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 la Superintendencia de Compañías:

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010; las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.
- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011; las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$4,000,000.00 al 31 de diciembre del 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, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.
- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012; las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios accionistas, proveedores, entidades de control, etc., la comprensión de los ajustes significativos realizados en el Balance General y en el Estado de Resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

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.

Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad “NEC”, de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Valuación de Propiedades y Equipos - Están registradas al costo de adquisición, excepto las edificaciones que se encuentran registradas al costo ajustado por avalúos periciales registrados en septiembre del 2006, nota 8. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil, estimada de 20 para edificios, 10 para muebles y enseres de oficina, maquinaria y equipo, y 3 para equipos de computación y software. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias

que no aumenten o extiendan la vida útil de los bienes inmuebles se cargan directamente a los resultados del año.

Cargo Diferido – Representa desembolsos efectuados para gastos de adecuación en bienes inmuebles, los cuales están siendo amortizados durante 5 años, nota 9.

Valuación de Inversión en acciones – Se encuentra ajustada al valor patrimonial proporcional de la emisora de las acciones, nota 9.

Ingresos por servicios de alquiler – Los ingresos por servicios de alquiler son reconocidos sobre la base de devengado a lo largo del plazo de los contratos del arrendamiento.

Gastos – Se encuentran registrados en base al principio del devengado.

Transacciones entre Partes Relacionadas - Las transacciones entre partes relacionadas se realizaron en términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes, debido a que la compañía es administrada por una gerencia en común, nota 14.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Porcentaje de variación
2009	9
2010	4
2011	4

4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de caja y bancos está constituido como sigue:

	(US dólares)
Caja chica	200
Bancos, nota 13	<u>62,067</u>
Total	<u>62,267</u>

Bancos, representan fondos depositados en cuentas corriente y de ahorro en un banco local relacionado por \$58,407 y en bancos locales terceros por \$3,660. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2010, cuentas por cobrar está conformado de las siguientes partidas:

	(US dólares)
Cuentas incobrables	70,873
Deudores varios	22,051
Compañías relacionadas, nota 13	26,726
Clientes	12,353
Menos Provisión para cuentas incobrables	<u>(11,159)</u>
Total	<u>120,844</u>

Compañías relacionadas, no generan interés ni tienen plazo de vencimiento establecido.

6. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2010, pagos anticipados está conformado de las siguientes partidas:

	(US dólares)
Impuesto al valor agregado	35,152
Anticipo de impuesto a la renta, año 2010	44,931
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>135,423</u>
Total	<u>215,506</u>

Impuesto al valor agregado, representa el crédito tributario a favor de la compañía registrado a diciembre 31 del 2010.

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta, representa impuestos retenidos a la compañía proveniente de años anteriores por \$ 83,416 y del año 2010 por \$52,007.

7. CUENTA POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010, cuenta por cobrar a largo plazo representa saldo pendiente por liquidar con la compañía relacionada Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A. que proviene de años anteriores. El saldo de ésta cuenta no genera interés ni tiene plazo de vencimiento establecido, nota 13.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de propiedades y equipos, neto durante el año 2010, fue el siguiente:

	(US dólares)
Saldo al 1 de enero del 2010	2,476,221
Gastos por depreciación del año	(226,573)
Ventas/ Bajas	<u>(63,584)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>2,186,064</u>

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo neto de propiedades y equipos incluye ajuste neto por avalúos de los bienes inmuebles realizados por peritos profesionales independientes y registrados en septiembre del 2006 por \$2,746,621.

9. INVERSIONES Y OTROS ACTIVOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2010, Otro activo y Cargo diferido están conformados por las siguientes partidas:

	(US dólares)
Otro activo:	
Inversión en acciones, nota 13	4,690,964
Cargo diferido:	
Gastos de adecuación	169,323
Menos Amortización de gastos de adecuación	<u>(123,143)</u>
Sub-total	46,180
 Total	 <u>4,737,144</u>

El movimiento anual de cargo diferido, neto de la amortización es como sigue:

	(US dólares)
Saldo al inicio del año	65,983
Adiciones	3,575
Amortización del año	<u>(23,378)</u>
 Saldo al final del año	 <u>46,180</u>

Inversión en acciones, representa la inversión en acciones que mantiene la compañía en el Banco DELBANK S. A., cuya participación es el 80%.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010, cuentas por pagar presenta como sigue:

	(US dólares)
Socio principal, nota 13	329,900
Depósitos en garantía, nota 14	23,477
Compañías relacionadas, nota 13:	
Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A.	5,005
Delgado Travel Delgatravel Cía. Ltda.	3,033
Grupo Radial Delgado	3,090
Delgado Courier Cía. Ltda.	2,044
SEREMSEPRI CÍA. LTDA.	1,825
Obligaciones tributarias	1,954
Otras	<u>4,324</u>
Total	<u>374,652</u>

Socio principal, incluye principalmente \$75,000 correspondiente a transferencia de fondos recibida en diciembre del 2004, y \$161,682 que representan a valores pagados a favor de la inmobiliaria por el mismo socio durante el año 2007 a un contratista local para remodelaciones de las edificaciones en donde funciona el Banco DELBANK S.A. y en la Terraza del edificio Delgado Travel Cía. Ltda., ubicados en la ciudad de Manta, para lo cual se firmaron 4 pagarés a la orden del accionista principal emitidos desde julio 2 del 2007 hasta septiembre 24 del 2007 con vencimientos a 730 días cada pagarés contados a partir de la fecha de su emisión.

Compañías relacionadas, estos saldos por pagar no devengan interés ni tienen plazo de vencimiento establecido.

11. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2010, patrimonio de los socios está conformado por las siguientes partidas:

Capital Social - El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2010 se encuentra constituido por 18,672 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles a un valor de \$ 1.00 cada una.

Aportes de Socios para Futuro Aumento de Capital – Representan aportaciones de los socios que provienen de años anteriores y que a la presente fecha de este reporte se encuentran pendientes de capitalización.

Reserva legal - La Ley General de Instituciones del Sistema Financiero establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de ésta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva por Valuación, Donaciones y Otros – Representa el efecto neto de los ajustes correspondiente a los avalúos de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía. En septiembre del 2006, la compañía registró en esta cuenta un ajuste neto de \$2,746,621 determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Bancos.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo y puede ser capitalizado en su totalidad.

Resultados Acumulados – El saldo de esta cuenta está a disposición de todos los socios de la compañía y puede ser utilizado para otros pagos.

12. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2010, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2005 hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aún cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de la autoridad tributaria. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Inmobiliaria no ha sido fiscalizada desde su constitución.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2010, los principales saldos de cuentas y transacciones con partes relacionadas se describen a continuación:

	(US dólares)
ACTIVOS:	
Banco DELBANK S.A., cuentas corriente y de ahorro	<u>58,407</u>
Cuentas por cobrar:	
Grupo Radial Delgado	22,868
Delgado Courier Cía. Ltda.	3,000
Casa de Cambios Delgado S.A.	520
Radio Linda S. A.	326
Banco DELBANK S.A.	<u>12</u>
Total	<u>26,726</u>
Cuentas por Cobrar a Largo:	
Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A.	<u>44,141</u>
Otro activo, Inversión en acciones:	
Banco DELBANK S. A.	<u>4,690,964</u>
PASIVOS:	
Cuentas por pagar:	
Sr. Héctor Delgado, Socio principal	329,900
Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A.	5,005
Grupo Radial Delgado	3,090
Delgado Travel Delgatravel Cía. Ltda.	3,033
Delgado Courier Cía. Ltda.	2,044
SEREMSEPRI CÍA. LTDA.	<u>1,825</u>
Total	<u>344,897</u>
INGRESOS:	
Servicios por alquiler de bienes inmuebles	<u>50,400</u>

Las transacciones arriba indicadas fueron determinadas de común acuerdo entre las partes.

14. COMPROMISOS

La Compañía mantiene principalmente contratos de arrendamiento de bienes inmuebles suscritos con personas naturales y/o jurídicas durante los años 2007 y 2008 y vigentes por un año plazo contados a partir de la fecha de suscripción de los referidos contratos por alquiler de oficinas ubicadas en el edificio situado en la Av. Segunda entre calle doce y trece en la ciudad de Manta.

La Inmobiliaria recibió de los arrendatarios \$23,477 por concepto de garantías en efectivo que comprenden dos meses de arriendos y que responderán de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble, la misma que será devuelta a la terminación del mismo convenio, siempre que se entreguen los locales arrendados en las mismas condiciones que lo recibieron los arrendatarios.

Durante el año 2010, la inmobiliaria registró en resultados \$181,957 por concepto de servicios de alquiler de bienes inmuebles a compañías relacionadas y terceros.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2011 y la fecha del presente informe, no se produjeron eventos que en opinión de la gerencia de la Inmobiliaria pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
