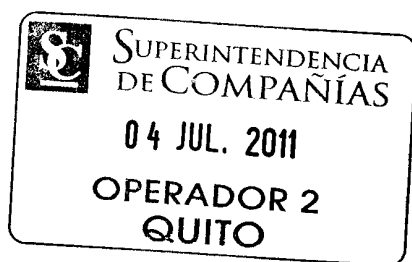


PROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010



INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

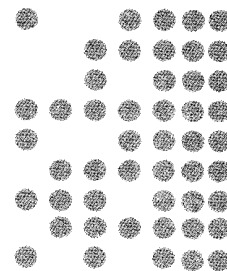
Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$/. - Dólares estadounidenses.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de PROINMOBILIARIA S.A.

30 de mayo del 2011

Estados financieros auditados

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Proinmobiliaria S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y emitimos nuestro informe con fecha 23 de abril del 2010, el mismo que contiene una opinión con 4 salvedades mencionadas a continuación:

- a) Las provisiones registradas contablemente correspondientes a ingresos por comisiones y los gastos por comisiones devengadas hasta el cierre del año 2009 se basaron en reportes preparados por la administración de la compañía; estos reportes fueron preparados para propósitos de control y administración de los proyectos inmobiliarios y no fueron diseñados para proveer información contable; por lo tanto, informamos que la fidelidad de la información que consta en estos reportes "extracontables" no han podido ser confirmadas durante nuestra revisión de los estados financieros del año 2009.
- b) Proinmobiliaria S.A. mostraba US/.1.111.491 en el rubro comisiones por cobrar y US/.688.996 en el rubro partes vinculadas por cobrar. Estos rubros incluyen valores antiguos pendientes de cobro sobre los cuales la Compañía no efectuó un análisis detallado que le permita registrar una adecuada provisión para cuentas incobrables.
- c) Durante el año 2009, Proinmobiliaria S.A. inició un proceso de conciliación de sus registros contables con los registros del proyecto inmobiliario Pinar de la Sierra; a la fecha de emisión del informe del año 2009 no se había concluido con este proceso, por lo que informamos que los efectos derivados de este trabajo no fueron incorporados en los estados financieros del año 2009. Al término de este proceso no se identificaron ajustes significativos sobre los estados financieros del 2010.
- d) Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía mostraba US/.54.462 correspondientes a depósitos pendientes de identificar. Informamos que a la fecha de emisión de los estados financieros del 2009, Proinmobiliaria S.A. no había concluido un análisis detallado de estos registros debido a que presentaban gran cantidad de movimientos y partidas antiguas. Al término de este proceso, el número de partidas pendientes de identificar fueron reducidos significativamente, por lo que el saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2010 ascendió a US/.23.777.

Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803

Telefs: (593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993

Email: administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

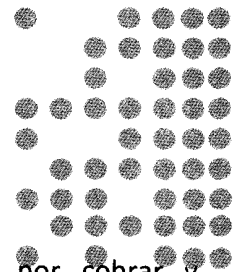
2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos 6 y 7, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Salvedad por limitación a nuestro alcance.

6. Las provisiones registradas contablemente correspondientes a ingresos por comisiones y los gastos por comisiones devengadas hasta el cierre del año 2010 se basaron en reportes preparados por la administración de la compañía; estos reportes fueron preparados para propósitos de control y administración de los proyectos inmobiliarios y no fueron diseñados para proveer información contable; por lo tanto, informamos que la fidelidad de la información que consta en estos reportes "extracontables" no han podido ser confirmadas durante nuestra revisión de los estados financieros señalados en el párrafo 1.



7. Proinmobiliaria S.A. muestra US/.1.111.491 en el rubro comisiones por cobrar y US/.569.018 en el rubro partes vinculadas por cobrar. Estos rubros incluyen valores pendientes de cobro antiguos sobre los cuales la Compañía no ha efectuado un análisis detallado que le permita registrar una adecuada provisión para cuentas incobrables.

Opinión del auditor independiente

8. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en los párrafos 6 y 7, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Proinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2010 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador

Asuntos relevantes

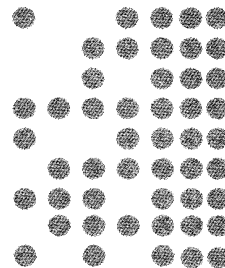
9. La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de "precios de transferencia" para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como "partes relacionadas", de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre "partes relacionadas" (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre "partes independientes". A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

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

Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs: (593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993

Email: administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador



Informe de cumplimiento tributario

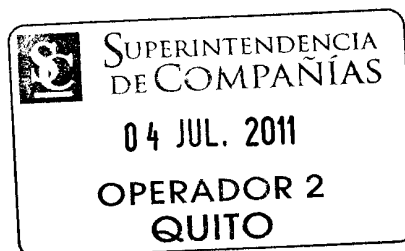
11. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting Group

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



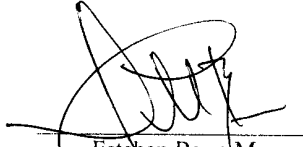
**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987**

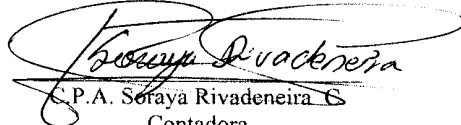


PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	3	794.303	465.253
Deudores comerciales	4	768.380	1.111.491
Otras cuentas por cobrar	5	690.364	688.996
Activos por impuestos corrientes	6	65.292	34.671
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.318.339	2.300.411
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en subsidiarias	7	20.600	20.000
Activos fijos	8	50.777	59.648
Cargos diferidos	9	54.243	80.229
TOTAL ACTIVOS		2.443.959	2.460.288

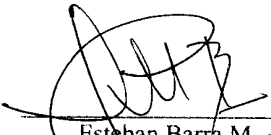
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	-	374.716
Cuentas por pagar comerciales	11	119.580	142.655
Otras cuentas por pagar	12	1.947.588	1.693.986
Obligaciones laborales	13	49.748	88.502
Pasivos por impuestos corrientes	14	25.399	5.449
TOTAL PASIVO		2.142.315	2.305.308
PASIVO A LARGO PLAZO			
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	15	156.107	61.634
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		145.537	93.346
Capital social	16	2.400	2.400
Aportes para futuras capitalizaciones		23	23
Reserva legal		4.868	4.868
Reserva facultativa		-	16.687
Reserva de capital		59.070	59.070
Resultados acumulados		79.176	10.298
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.443.959	2.460.288


Esteban Barra M.
Presidente Ejecutivo


S.P.A. Soraya Rivadeneira S.
Contadora

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos por:		
Prestación de servicios	1.819.055	1.705.793
Gastos de operación	-679.507	-791.798
Utilidad bruta	1.139.548	913.995
Gastos de operación	-	-
Gastos de venta	-227.512	-
Gastos de administración	-789.007	-901.905
Utilidad operativa	123.029	12.090
Participación laboral	-18.454	-1.814
Impuesto a la renta	11 d) -25.399	-5.450
Utilidad (Pérdida) Neta	79.176	4.826

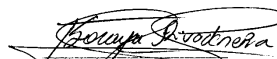

 Esteban Barra M.
 Presidente Ejecutivo


 C.P.A. Soraya Rivadeneira C.
 Contadora

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

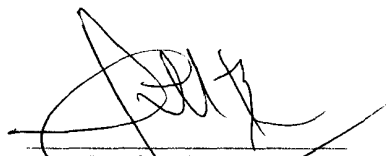
	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		2.400	23	4.868	16.687	59.070	5.472	88.520
Dividendos distribuidos								-
Resultados del año 2009							4.826	4.826
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009		2.400	23	4.868	16.687	59.070	10.298	93.346
Dividendos distribuidos					-16.687		-10.298	-26.985
Resultados del año 2010							79.176	79.176
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010		2.400	23	4.868	-	59.070	79.176	145.537


Esteban Barria M.
Presidente Ejecutivo


CPA. Sonay R.ivadeneira C.
Contadora

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

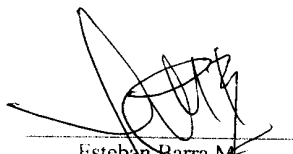
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto por clientes	2.485.909	1.353.863
Efectivo pagado a proveedores	(805.610)	(448.896)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(951.096)	(1.009.890)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	(43.900)	(13.618)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(36.070)	(30.316)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	649.233	-148.857
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-
Adiciones de inversiones en asociadas	-	-
Disminuciones de inversiones en asociadas	-	-
Adiciones de activos fijos	(4.764)	(4.740)
Dividendos recibidos	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	-12.955	67.375
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones de deudas con partes relacionadas a largo plazo	94.473	61.634
Disminución por pago de dividendos	(26.985)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	(307.228)	436.350
Flujos de efectivo netos del año	329.050	354.868
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	465.253	110.385
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>794.303</u>	<u>465.253</u>

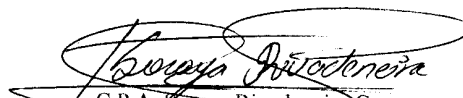

 Esteban Barra M.
 Presidente Ejecutivo


 C.P.A. Soraya Rivadeneira C.
 Contadora

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	79.176	4.826
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Dividendos recibidos	-	-
Cambios en el valor de las inversiones al aplicar el método de participación	62.424	(77.828)
Depreciación de activos fijos	13.635	11.283
Amortización de cargos diferidos	33.577	7.954
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar comerciales	343.111	(38.575)
Otras cuentas por cobrar	(1.368)	61.257
Inventarios	-	70.000
Activos por impuestos corrientes	(30.621)	(5.880)
Cuentas por pagar comerciales	(23.075)	(1.840)
Otras cuentas por pagar	253.602	(284.484)
Obligaciones laborales	(38.754)	45.588
Pasivos por impuestos corrientes	19.950	(18.986)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	711.657	-226.685


 Esteban Barra M.
 Presidente Ejecutivo


 C.P.A. Boraya Rivadeneira C.
 Contadora

PROINMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

Abreviaturas usadas:

US/.	-	Dólares estadounidenses.
Proinmobiliaria	-	Proinmobiliaria S.A.

PROINMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010

NOTA 1 – OPERACIONES

a) Constitución

Proinmobiliaria S.A. fue constituida el 4 de mayo de 1992 y su objeto social es dedicarse, entre otras, a las siguientes actividades:

1. Intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arriendo, constitución y cesión de gravámenes hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los bienes muebles.
2. Administración, promoción, comercialización de toda clase de desarrollo o proyecto inmobiliarios. Pudiendo para el efecto recibir y administrar fondos de terceros así como contratar todo tipo de obras o servicios para la realización de los proyectos.

b) Comisiones ganadas

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos por comisiones por la venta de:		
Proyectos inmobiliarios no relacionados	972,698	1,085,034
Proyectos inmobiliarios del Grupo Equinoccio	409,948	275,733
Inmuebles de terceros (contratos de mandato)	237,529	116,936
Otros ingresos	198,880	228,090
TOTAL	1,819,055	1,705,793

Corresponden a ingresos por comisiones por la venta de propiedades de proyectos inmobiliarios del Grupo Equinoccio y de proyectos inmobiliarios de promotores no relacionados. Incluye también ingresos por comisiones por la venta de propiedades mediante instrucciones establecidas en contratos de mandato. Las comisiones por venta de propiedades oscilan entre el 4,0% y 5,0% del valor de las propiedades comercializadas.

c) **Precios de transferencia**

La legislación ecuatoriana vigente establece el régimen de "precios de transferencia" para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como "partes relacionadas", de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre "partes relacionadas" (locales o del exterior) sean similares a las que se realicen entre "partes independientes". A la fecha de emisión del presente informe, la Administración de la Compañía: i) no ha definido una política de fijación de precios para dar cumplimiento a estas disposiciones legales, ii) no ha contratado la elaboración de un estudio de precios de transferencia por parte de un perito independiente y, iii) no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

NOTA 2 -RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) **Preparación de los estados financieros-**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

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

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

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

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

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

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

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

b) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos –

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

Los ingresos por servicios prestados no son reconocidos cuando no es probable su recuperación, por ejemplo en el caso de servicios prestados a Fideicomisos inmobiliarios que no han alcanzado el **punto de equilibrio**

c) Efectivo y equivalentes de efectivo -

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

d) Deudores comerciales -

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

e) Activos por impuestos corrientes –

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

Anticipos del impuesto a la renta:

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

Retenciones en la fuente:

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

f) Inventarios –

Los inventarios se presentan al costo histórico, utilizando el método promedio simple para la imputación de las salidas de dichos inventarios. Los saldos de los inventarios no exceden su valor de mercado.

g) Inversiones en subsidiarias -

Son inversiones en subsidiarias aquellas en los que **Proinmobiliaria** realizó con el objetivo de ejercer control sobre las entidades receptoras de dichas inversiones. La capacidad de ejercer control es el poder para dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad, para obtener beneficios de sus actividades.

Las "inversiones en subsidiarias" se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

h) Activos fijos

Este rubro se muestra al costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada; el monto neto de estos activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

i) Cargos diferidos -

Este rubro se muestra al costo histórico, menos la correspondiente amortización acumulada, calculada a una tasa anual del 20%. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores de las propiedades arrendadas se cargan a los resultados del año.

j) Participación de los trabajadores en las utilidades -

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

k) Impuesto a la renta -

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

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

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

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

Impuestos a la renta causado

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

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

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

Anticipo mínimo del impuesto a la renta

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

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

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

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

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

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

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

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

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

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

I) Aportes para futuras capitalizaciones

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

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

m) Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

n) Reserva de capital –

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

o) Utilidad por acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bancos		793,910	344,810
Cajas		393	443
Inversiones a corto plazo	(1)	-	120,000
TOTAL		794,303	465,253

- (1) Estas inversiones corresponden a un depósito a plazo fijo que venció el 18 de febrero del 2010 y estuvo sujeto a una tasa del 5,25%. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, estas inversiones ya fueron liquidadas.

NOTA 4 - COMISIONES POR COBRAR

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Comisiones por cobrar		419,807	637,720
Comisiones ganadas por facturar	(1)	388,557	473,771
Clientes	(2)	-26,994	-
TOTAL		781,370	1,111,491
Provisión para cuentas incobrables		-12,990	-
		768,380	1,111,491

- (1) Corresponden a comisiones por venta de propiedades que fueron devengados hasta el 31 de diciembre del 2010 y 2009 y que se encuentran pendiente de facturarse hasta esas fechas. Se estima que estas comisiones serán facturadas cuando se cumplan todas las condiciones establecidas en los contratos firmados por la Compañía, lo cual se espera que ocurra en los primeros meses del año siguiente (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 2)
- (2) Corresponde a valores pendientes de cobro provenientes de la venta de propiedades menos anticipos recibidos de estos clientes

A continuación un resumen del movimiento de la provisión para cuentas incobrables durante los años 2010 y 2009:

<u>Movimientos de la provisión:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	-	(9,979)
Nuevas provisiones	(12,990)	-
Baja de cuentas por cobrar	-	9,979
Saldo final	(12,990)	-

NOTA 5 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Partes vinculadas (1)	590,463	569,018
Anticipos a proveedores	58,548	-
Impuesto al valor agregado - compras	4,794	15,378
Empleados	4,302	37,867
Otras cuentas por cobrar	32,257	66,733
TOTAL	690,364	688,996

(1) Ver composición de estas cuentas por cobrar en la Nota 15

NOTA 6 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Retenciones en la fuente	65,292	34,671
Anticipos del impuesto a la renta	-	-
TOTAL	65,292	34,671

A continuación un resumen del movimiento de los activos por impuestos corrientes durante los años 2010 y 2009:

<u>Resumen de movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	34,671	28,791
Adiciones del año por:		
Retenciones en la fuente	36,070	30,315
Anticipos del impuesto a la renta	-	-
Subtotal	36,070	30,315
Compensaciones con:		
Pasivos por impuestos corrientes	(5,449)	(24,435)
Subtotal	(5,449)	(24,435)
TOTAL	65,292	34,671

NOTA 7 - INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Inversiones en acciones de:		
Ilam Ecuador S.A. (1)	20,000	20,000
Sonovalle S.A. (2)	600	-
TOTAL	20,600	20,000

(1) Corresponden al 100% de las acciones del Ilam Ecuador S.A. Estas acciones se muestran a su valor de adquisición y no han estado sujetas a la aplicación del método de participación.

(2) Corresponden al 75% de las acciones del Sonovalle Ecuador S.A. Estas acciones se muestran a su valor de adquisición y no han estado sujetas a la aplicación del método de participación.

Tal como se indica en el literal b) de la Nota 1, la Junta General de Accionistas de Proinmobiliaria ratificó la fusión por absorción de la Compañía Ilam Ecuador S.A.. A la fecha de emisión del presente informe, la referida fusión está en proceso de legalización.

Durante los años 2010 y 2009 no se han recibido dividendos.

NOTA 8 – ACTIVOS FIJOS

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>tasa de deprec.</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	
Equipo de computación	43,748	40,794	33%
Equipo de oficina	32,253	30,972	10%
Muebles y enseres	56,784	56,255	10%
 TOTAL	 132,785	 128,021	
 Depreciación acumulada	 (82,008)	 (68,373)	
 TOTAL	 50,777	 59,648	

A continuación un resumen del movimiento de los activos fijos durante los años 2010 y 2009:

<u>Movimiento del año:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	59,648	66,191
Adiciones	4,764	4,841
Bajas	-	(101)
Depreciación del año	(13,635)	(11,283)
 Saldo final	 50,777	 59,648

NOTA 9 – CARGOS DIFERIDOS

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>tasa de deprec.</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	
Remodelaciones	50,368	50,368	20%
Adecuaciones e instalaciones	11,987	11,987	20%
Adecuaciones local El Recreo	8,250	8,250	20%
Consección local El Recreo	21,887	21,887	20%
Licencias y programas	31,367	30,666	20%
Software de Recursos Humanos	17,690	10,800	20%
 TOTAL	 141,549	 133,958	
 Amortización acumulada	 (87,306)	 (53,729)	
 TOTAL	 54,243	 80,229	

A continuación un resumen del movimiento de los cargos diferidos durante los años 2010 y 2009:

<u>Movimiento del año:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	80,229	81,698
Adiciones	7,591	6,485
Bajas	-	-
Amortización del año	(33,577)	(7,954)
Saldo final	54,243	80,229

NOTA 10 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Garantizados:</u>		
Banco Solidario (1)	-	374,716
	-	374,716

- (1) Este crédito fue concedido por el Banco Solidario a 1 año plazo sujeto a una tasa de interés del 11,20% anual. El crédito venció el 26 de marzo del 2010 y fue obtenido con garantía de bienes que han sido prometidos en venta a Proinmobiliaria.

NOTA 11 - COMISIONES POR PAGAR

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Comisiones por pagar (vendedores)	100	-
Provisión de comisiones por pagar (1)	116,567	142,131
Otro menores	2,913	524
TOTAL	119,580	142,655

- (1) Corresponden a comisiones por venta a favor de vendedores que fueron devengados hasta el 31 de diciembre del 2010 y 2009 y que se encuentran pendientes de recibir su factura hasta esas fechas. Se estima que las facturas correspondientes a estas comisiones serán recibidas durante los primeros meses del año siguiente (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 2)

NOTA 12 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Partes vinculadas	(1)	195,422	279,511
Anticipos de clientes	(2)	1,732,560	1,416,443
Retenciones en la fuente		5,708	15,945
Impuesto al valor agregado - ventas		13,509	5,883
Otras cuentas por pagar		389	37,838
TOTAL		1,947,588	1,755,620

(1) Ver composición de estas cuentas por cobrar en la Nota 15.

(2) Corresponde a anticipos de clientes que adquieren propiedades en los proyectos inmobiliarios del Grupo Equinoccio o de Proyectos inmobiliarios de promotores no relacionados. Debido a que estos recursos no le pertenecen a **Proinmobiliaria**, este dinero es transferido a los promotores de los proyectos en el corto plazo.

NOTA 13 – OBLIGACIONES LABORALES

Composición

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Remuneraciones		2,690	53,392
Beneficios legales		9,995	15,016
Seguridad social		11,122	17,553
Participación laboral		18,454	1,814
Otros beneficios		7,487	727
TOTAL		49,748	88,502

Movimiento del año

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial		88,502	42,914
Gastos de nómina del año		945,907	1,076,859
TOTAL		1,034,409	1,119,773
Pagos de nómina del año		(982,847)	(1,015,085)
Pago de participación laboral		(1,814)	(16,186)
TOTAL		49,748	88,502

NOTA 14 - PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal -

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2006, 2007 y 2008 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Pasivos por impuestos corrientes

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuesto a la renta	25,399	5,449
TOTAL	25,399	5,449

A continuación un resumen del movimiento de los pasivos por impuestos corrientes durante los años 2010 y 2009:

<u>Movimiento del año</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial	5,449	24,435
Adiciones		
Impuesto a la renta del año	25,399	5,449
Compensaciones y pagos		
Activos por impuestos corrientes	(5,449)	(24,435)
	25,399	5,449

c) Conciliaciones tributarias

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes de participación		
laboral e impuesto a la renta	123,029	12,090
(-) Participación laboral	(18,454)	(1,814)
(-) Ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	6,296	11,522
(-) Remuneraciones a discapacitados	(9,275)	-
Base imponible del impuesto a la renta	101,596	21,798
Impuesto a la renta causado	25,399	5,450
Impuesto a la renta mínimo	18,044	-

NOTA 15 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2010 y 2009, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra, o si puede ejercer una influencia importante sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas.

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Comisiones ganadas:		
Fideicomiso Plaza del Rancho	138,064	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	160,351	157,143
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	-	82,258
Fideicomiso Aitos de la Colina	39,846	-
Fideicomiso Viñas del Chicne	47,908	-
Fideicomiso Senior Suites	23,265	11,250
Otros menores	514	25,082
Total	409,948	275,733

Movimientos:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Honorarios a favor de:		
Walter Wrigth	39,000	24,000
Miguel Barra	57,192	42,894
Multibusiness	36,734	-
Cristina Moshenek	6,522	-
Total	139,448	66,894

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<u>Incluido en deudores comerciales</u>		
Fideicomiso Plaza del Rancho	37,241	44,485
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	59,333	23,962
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	27,510	-
Fideicomiso Troje Norte	-	11,658
Fideicomiso Senior Suite	6,087	66,319
Astorgal Cía. Ltda.	7,075	30,189
Otros menores	6,093	20,333
Comisiones pendientes de facturar:		
Fideicomiso Aitos de la Colina	45,830	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	44,901	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	40,241	73,267
Fideicomiso Navarra	126,531	115,794
Viviensa (Proyecto Entrebosques)	66,829	-
TOTAL	467,671	386,007

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<u>Incluido otras cuentas por cobrar</u>		
Viviensa S.A.	466,849	433,189
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	67,108	64,480
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio	29,046	59,189
Hospinsumos	-	11,706
Otras menores	27,460	454
TOTAL	590,463	569,018

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de pago con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Otras cuentas por pagar</u>		
Inmonace S.A.	42,212	40,000
Prados de la Hacienda	40,064	50,804
Fideicomiso del Rancho flujos	21,000	-
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II	68,883	57,000
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio :	-	26,149
Viviensa S.A.	-	18,087
Rivera de la Hacienda	-	15,677
Otras menores	23,263	10,160
TOTAL	195,422	217,877

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Deudas con partes relacionadas a largo plazo:</u>		
Walter Wright	84,371	61,634
Miguel Barra	71,736	-
TOTAL	156,107	61,634

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

NOTA 16 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprenden 2,400 acciones ordinarias de valor nominal US\$/.1 cada una.

NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES

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