

**SUMMA PROYECTOS C.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



**SUMMA PROYECTOS C.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 19

**Abreviaturas usadas:**

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de  
**SUMMA PROYECTOS C.A.:**

### **Introducción:**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **SUMMA PROYECTOS C.A.** al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración de **SUMMA PROYECTOS C.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

### **Responsabilidad de los Auditores Independientes:**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito 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 incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de

**SUMMA PROYECTOS S.A.**

Página No. 2

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SUMMA PROYECTOS S.A.** al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

  
**MREMOORES CIA. LTDA.**  
**SC - RNAE - 2 - 676**

Marzo 22 del 2011  
Guayaquil - Ecuador

  
CPA Jaime Suárez Herrera  
Socio  
Registro No. 21.585

**SUMMA PROYECTOS C.A.****BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
	Caja y bancos	36,536	11,885
3	Cuentas por cobrar	833,679	2,106,741
4	Inventarios	<u>455,966</u>	<u>377,419</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>1,326,181</u>	<u>2,496,045</u>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
5	Activos fijos, neto	29,525	23,355
6	Inversión en acciones	987,421	1,560,637
7	Cargos diferidos, neto	0	7,995
	Otros activos no corrientes	<u>4,115</u>	<u>4,115</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>2,347,242</u>	<u>4,092,147</u>
	<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
8	Cuentas por pagar	1,024,664	2,203,396
9	Gastos acumulados por pagar	<u>108,777</u>	<u>131,857</u>
	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>1,133,441</u>	<u>2,335,253</u>
	<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
10	Obligaciones a largo plazo	<u>534,339</u>	<u>427,645</u>
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<u>1,667,780</u>	<u>2,762,898</u>
	<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>		
11	Capital social	37,300	37,300
11	Aportes para futuro aumento de capital	146,272	39,941
2	Reserva legal	11,463	1,700
2	Reserva de capital	142,030	142,030
	Utilidades retenidas	<u>342,397</u>	<u>1,108,278</u>
	<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>679,462</u>	<u>1,329,249</u>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>2,347,242</u>	<u>4,092,147</u>

Ver notas a los estados financieros

**SUMMA PROYECTOS C.A.****ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>INGRESOS:</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
2	Dirección técnica	189,596	356,600
	Servicios de construcción	<u>57,095</u>	<u>0</u>
	<b>TOTAL</b>	<u>246,691</u>	<u>356,600</u>
	<b><u>COSTO Y GASTOS:</u></b>		
	Costo servicios de construcción	( 48,528)	0
	Gastos de administración y venta	( 252,803)	( 147,929)
	Depreciación y amortización	<u>( 14,537)</u>	<u>( 30,387)</u>
	<b>TOTAL</b>	<u>( 315,868)</u>	<u>( 178,316)</u>
	<b><u>OTROS (GASTOS) INGRESOS:</u></b>		
	Gastos financieros	( 92,503)	( 34,306)
6	Ajuste inversión en acciones	( 573,216)	565,264
	Otros ingresos	5,543	14,848
	Otros gastos	<u>( 26,765)</u>	<u>( 3,645)</u>
	<b>TOTAL</b>	<u>( 686,941)</u>	<u>542,161</u>
	<b>(PERDIDA DEL EJERCICIO) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>( 756,118)</u>	<u>720,445</u>
13	MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	0	( 23,814)
13	MENOS: 25% IMPUESTO A LA RENTA	<u>0</u>	<u>( 33,737)</u>
	<b>(PERDIDA DEL EJERCICIO) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<u>( 756,118)</u>	<u>662,894</u>

Ver notas a los estados financieros

**SUMMA PROYECTOS C.A.****ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresados en Dólares)**

	<b>Capital social</b>	<b>Aportes para futuro aumento de capital</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva de capital</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Total</b>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	37,300	39,941	1,700	142,030	966,803	1,187,774
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	662,894	662,894
Pago de dividendos a los Accionistas, nota 11	0	0	0	0	( 56,297)	( 56,297)
Dividendos transferidos a cuentas por pagar	0	0	0	0	( 465,122)	( 465,122)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	37,300	39,941	1,700	142,030	1,108,278	1,329,249
Pérdida del ejercicio	0	0	0	0	( 756,118)	( 756,118)
Apropiación de reserva legal	0	0	9,763	0	( 9,763)	0
Aportes de los Accionistas, nota 11	0	106,331	0	0	0	106,331
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>37,300</u>	<u>146,272</u>	<u>11,463</u>	<u>142,030</u>	<u>342,397</u>	<u>679,462</u>

Ver notas a los estados financieros

**SUMMA PROYECTOS C.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresados en Dólares)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido por Dirección Técnica	189,596	356,600
Efectivo neto recibido por servicio de construcción	8,567	0
Efectivo pagado a proveedores y empleados	( 260,099)	( 306,248)
Compra de terrenos en Salinas	0	( 60,000)
Otros ingresos y (egresos), neto	( 113,725)	( 23,103)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	( 175,661)	( 32,721)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Adquisición de activos fijos	( 12,713)	( 4,214)
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	( 12,713)	( 4,214)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Nuevas obligaciones a largo plazo	106,694	121,895
Aportes para futuro aumento de capital	106,331	0
Sobregiro bancario	0	( 19,300)
Pago de dividendos a los accionistas	0	( 56,297)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	213,025	46,298
Aumento neto del efectivo	24,651	9,333
Efectivo al inicio del período	11,885	1,802
Efectivo al final del período	<u>36,536</u>	<u>11,135</u>
Ver notas a los estados financieros		

**SUMMA PROYECTOS C.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACION DE LA (PERDIDA DEL EJERCICIO) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS  
 ACTIVIDADES DE OPERACION  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
 (Expresados en Dólares)**

---

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>(PERDIDA DEL EJERCICIO) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	( 756,118)	662,894
<b>AJUSTE PARA CONCILIAR LA (PERDIDA DEL EJERCICIO) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Depreciación de activos fijos	6,542	6,403
Ajuste inversiones en acciones	573,216	( 565,264)
Amortización de cargos diferidos	7,995	23,984
Provisión 15% participación de trabajadores	0	23,814
Provisión 25% del impuesto a la renta	0	33,737
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por cobrar	1,273,063	( 497,370)
Inventarios	( 78,547)	2,711,195
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por pagar	( 1,178,732)	( 2,425,971)
Gastos acumulados por pagar	( 23,080)	5,422
<b>Total ajuste</b>	<u>580,457</u>	<u>( 695,645)</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>( 175,661)</u>	<u>( 32,751)</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**SUMMA PROYECTOS C.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y ENTORNO ECONOMICO**

**SUMMA PROYECTOS C.A.** - Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 25 de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil en febrero 14 de 1995. Su actividad principal actual, es la edificación de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares, hasta la etapa denominada "obra gris", en razón que los acabados finales de las mismas están a cargo de INVESTEAM S.A. (una compañía relacionada).

**Entorno Económico.** - La crisis financiera internacional presentada desde el último trimestre del 2008, afectó la economía ecuatoriana durante el año 2009 y generó, entre otros factores, aumento del Índice de precios al consumidor, incremento en las tasas de desempleo y escaso crecimiento del Producto Interno Bruto - PIB de 0.36%. En el 2010, de acuerdo con datos económicos oficiales la economía ecuatoriana muestra crecimiento del 3.73% anual en el PIB, afectado por la incertidumbre ocasionada con la negociación de los contratos del sector petrolero, que causaron la disminución de las inversiones y consecuentemente la baja producción de crudo. La continuidad y el mejoramiento de otros indicadores que tuvieron cambios favorables, fueron la inflación que alcanzó en el 2009 el 4.31% anual y en el 2010 el 3.33% anual, la tasa de desempleo se ubicó en el 7.90% en el 2009 y en el 6.10% en el 2010. Las autoridades económicas pronostican para el 2011, alcanzar un crecimiento del 5% anual, con base al incremento en el nivel de la inversión pública, el consumo de los hogares, la estabilidad de la balanza comercial actualmente negativa, mejoramiento en el precio del petróleo y la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que genera expectativas de reactivación tanto de la inversión extranjera y local.

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Base de presentación.** - Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

Las NEC en un número de 27 normas, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF (*IFRS por sus siglas en Inglés*), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (*NIC*), y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (*CINIIF* y *SIC por sus siglas en Inglés*) y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tal cambio y coyuntura, la Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

Posteriormente la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498 de noviembre 20 del 2008 y Resolución No. SC.DS.G.09.006 publicada en el R.O. No. 94 de diciembre 23 del 2009, estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF y un instructivo complementario destinado para la implementación de las mismas por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. En cumplimiento de las referidas disposiciones legales, la Compañía aplicará obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del 2012 teniendo como período de transición el ejercicio económico 2011.

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Actualmente la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 publicada en el R.O. No. 372 de enero 27 del 2011, que reforma la Resolución No. 08.G.DSC.010, principalmente para el caso de empresas que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, para aquellas que componen el tercer grupo de NIIF y por la adopción de principios contables para las entidades calificadas como PYMES publicada en el Registro Oficial No. 335 de diciembre 7 del 2010 de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

**Inventarios:** Están registrados al costo de adquisición y están valorados mediante el método promedio. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, representan principalmente terrenos y materiales de construcción.

**Activos fijos:** Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<b>Activos</b>	<b>Tasas</b>
Equipos de construcción	10%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles de oficina y equipos de comunicación	10%
Equipos de oficina y equipos electrónicos	33.33%

**Inversiones en acciones:** Están registradas al costo en la fecha de los desembolsos realizados, representando participación del 50% sobre el capital de la subsidiaria Investeam S.A.. Conforme las disposiciones establecidas en la NEC No. 20, las inversiones con una participación mayor al 20% son registradas bajo el método de participación. Las inversiones con participación menor al 20% deben registrarse bajo el método del costo.

Mediante el método de participación, la inversión aumenta o disminuye en función de las ganancias o pérdidas obtenidas por la empresa participada, cuyo efecto es presentado en el estado de resultados del inversionista. Las distribuciones de ganancias retenidas recibidas de la empresa participada, reducen el importe en libros de la inversión. Pueden requerirse otros ajustes del importe en libros de la inversión, por cambios en el patrimonio de la empresa participada derivados por la revaluación de propiedades, maquinarias y equipos, de las inversiones, entre otros, los cuales no son registrados en los resultados del inversionista.

Mediante el método del costo, el inversionista reconoce ingresos solo en la medida en que recibe las distribuciones de ganancias acumuladas de la empresa participada.

**Cargos diferidos:** Representa intereses generados en obligaciones a largo plazo que la Compañía no ha liquidado en los resultados. Además incluye gastos de administración y de ventas registrados en años anteriores y durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, los cuales son amortizados en función del avance de la obra.

**Reserva legal:** La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

**Reserva de capital:** De acuerdo con Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la cuenta reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

**Reconocimiento de ingreso:** La Compañía reconoce ingresos por Dirección Técnica en función del avance de la obra, calculado a razón del 8% aproximadamente.

**Participación de trabajadores en las utilidades.-** De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado. En el 2009, la Compañía presenta cálculo del indicado beneficio, en tanto que en el 2010 debido a la pérdida obtenida en el ejercicio económico, tal cálculo no es aplicable.

**Impuesto a la renta.-** La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 25% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. El impuesto es cargado a resultados del año en que es devengado de acuerdo con el método del impuesto a pagar. En el año 2009, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 25%. En el año 2010, debido a la pérdida obtenida en el ejercicio económico, no es aplicable el cálculo del mencionado impuesto.

**Uso de estimaciones:** La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NEC, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## 3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, un detalle es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Clientes	282,336	1,128,304
Anticipos a contratistas	503,794	895,632
Deudores varios	28,827	31,955
Impuestos	18,722	3,932
Accionistas	0	43,763
Empleados	<u>0</u>	<u>3,155</u>
Total	<u>833,679</u>	<u>2,106,741</u>

**Clientes:** Representan importes facturados a la Compañía Investeam S.A. por concepto de reembolso de gastos incurridos en la construcción de la Urbanización Plaza Madeira y Comisión por dirección técnica de obra.

### 3. CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

**Anticipo a contratistas:** Representan desembolsos de efectivo entregados a contratistas para la construcción de la obra gris, que posteriormente son liquidados con la facturación del avance de obra.

### 4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, un detalle es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Materiales	112,892	207,482
Terrenos	170,676	169,937
Obras en curso	<u>172,398</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>455,966</u></u>	<u><u>377,419</u></u>

**Terrenos:** Durante los años 2010 y 2009, el movimiento de terrenos fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	169,937	105,603
Más: Otros	739	4,334
Más: Compra de terrenos	<u>0</u>	<u>60,000</u>
Saldos al final del año	<u><u>170,676</u></u>	<u><u>169,937</u></u>

Mediante Escritura Pública de Compraventa de enero 27 del 2009, la Compañía adquirió a WWW ANTEL NET S.A. un lote de terreno de 101.728 m<sup>2</sup> por US\$. 60,000. El terreno está ubicado en el sector de Chipipe del cantón Salinas, Provincia de Santa Elena, y tendrá como destino la construcción de un Condominio.

**Obras en curso:** Durante los años 2010 y 2009, el movimiento de las obras en curso fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	0	2,563,502
Más: Costos incurridos anuales	1,266,278	2,838,597
Menos: Anticipos	( 1,062,678)	0
Menos: Transferencia al costo de venta	( 48,528)	( 5,396,171)
Mas (Menos): Otros	<u>17,326</u>	<u>( 5,928)</u>
Saldos al final del año	<u><u>172,398</u></u>	<u><u>0</u></u>

### 5. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, un detalle es el siguiente:

**5. ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Equipos de oficina	23,860	23,187
Equipos de construcción	18,321	18,321
Edificaciones	12,039	0
Maquinarias y equipos	8,814	8,814
Muebles de oficina	8,373	8,373
Equipos de comunicación	2,359	2,359
Equipos electrónicos	<u>398</u>	<u>398</u>
Subtotal	74,164	61,452
Menos: Depreciación acumulada	( <u>44,639</u> )	( <u>38,097</u> )
Total	<u>29,525</u>	<u>23,355</u>

Durante los años 2010 y 2009, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial	23,355	25,544
Más: Adquisiciones	12,713	4,214
Menos: Cargo anual de depreciación	( <u>6,543</u> )	( <u>6,403</u> )
Saldo final	<u>29,525</u>	<u>23,355</u>

**6. INVERSION EN ACCIONES**

Representa inversión en acciones en la sociedad anónima ecuatoriana Investeam S.A. con participación del 50% sobre el capital social. La inversión fue ajustada a valor patrimonial proporcional - VPP con débito en los resultados del período por US\$. 573,216 al 31 de diciembre del 2010 y con crédito en los resultados del período por US\$. 565,264 al 31 de diciembre del 2009, conforme con las NEC.

**7. CARGOS DIFERIDOS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, un detalle es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Intereses financiamiento Investeam S.A.	144,518	144,518
Gastos diferidos Etapa II Urb. Plaza Madeira	31,979	31,979
Gastos generales Investeam S.A.	<u>27,465</u>	<u>27,465</u>
Subtotal	203,962	203,962
Menos: Amortización acumulada	( <u>203,962</u> )	( <u>195,967</u> )
Total	<u>0</u>	<u>7,995</u>

Durante los años 2010 y 2009, el movimiento de los cargos diferidos fue el siguiente:

7. **CARGOS DIFERIDOS, NETO** (Continuación)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	7,995	31,979
Menos: Cargo anual de amortización	( 7,995)	( 23,984)
Saldos al final del año	<u>0</u>	<u>7,995</u>

8. **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, un detalle es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Compañías y partes relacionadas:		
Investeam S.A.	693,019	1,498,896
Accionistas	215,056	411,941
MGC & Asociados	64,734	65,452
Otras	2,439	2,084
Garantías	19,055	34,530
Impuestos	15,432	68,827
Proveedores	14,638	121,493
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS	<u>291</u>	<u>173</u>
Total	<u>1,024,664</u>	<u>2,203,396</u>

**Compañías y partes relacionadas:** Representan principalmente importes recibidos de Investeam S.A. para la construcción de viviendas, los cuales son liquidados mediante reembolsos de gastos en función del avance de la obra.

Al 31 de diciembre del 2010, La cuenta por pagar - Accionista corresponde a dividendos por pagar por US\$. 254,441, sobre los cuales fueron aplicados US\$. 39,385 a cuentas por cobrar - deudores varios. Al 31 de diciembre del 2009, corresponde a transferencia de dividendos por US\$. 465,122 sobre los cuales fueron aplicados US\$. 53,181 para acreditar préstamo concedido a un Accionista para compra de vivienda (nota 3).

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la cuenta por pagar - MGC & Asociados proviene del ejercicio económico 2008 y corresponde a provisiones realizadas por gastos de nómina y de beneficios sociales que no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

**Proveedores:** Constituyen básicamente adquisiciones de materiales de construcción que no devengan intereses y vencen en 30 días promedio.

**Impuestos:** Representa el Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado en las ventas por US\$. 8,225 (US\$. 48,070 en el año 2009) y retenciones en la fuente por US\$. 7,206 (US\$. 20,757 en el año 2009).

9. **GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, un detalle es el siguiente:

**9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (Continuación)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
15% Participación de trabajadores en las utilidades	67,513	128,900
Intereses por pagar	<u>41,264</u>	<u>2,957</u>
Total	<u>108,777</u>	<u>131,857</u>

Durante los años 2010 y 2009, el movimiento de los gastos acumulados por pagar fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial	131,857	113,464
Más: Provisiones	60,738	57,702
Menos: Pagos	( 83,818)	( 38,834)
Menos: Reclasificación	<u>0</u>	<u>( 475)</u>
Saldo final	<u>108,777</u>	<u>131,857</u>

**10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, un detalle es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
Roberto Torres	234,000	178,000
Irma Galván de Cabrera	213,672	133,672
Julio Cesar Arellano Matamoros	50,000	50,000
Francisco Febres Cordero	26,667	0
Alfredo Arellano Parraga	10,000	0
Rosa Matamoros Moreno	<u>0</u>	<u>65,973</u>
Total	<u>534,339</u>	<u>427,645</u>

Al 31 de diciembre del 2010, representan préstamos con vencimientos entre enero 1 del 2011 y septiembre 28 del 2011, con tasa de interés fluctuantes entre el 7.5% y 9% anual y al 31 de diciembre del 2009, representan préstamos con vencimientos entre abril 23 del 2009 y enero 14 del 2010, con tasa de interés fluctuantes entre el 9.5% y 11% anual.

**11. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y DIVIDENDOS PAGADOS**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, un detalle es el siguiente:

**Capital social:** Está representado por 37.300 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una. Los accionistas de la Compañía son: Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo (81%) y Sra. Nay Samaniego Dávalos (19%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 74,600.

**Aportes para futuro aumento de capital:** Representan aportaciones entregadas por el Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo por US\$. 86,128 y Sra. Nay Samaniego Dávalos por US\$. 20,203.

**11. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y DIVIDENDOS PAGADOS (Continuación)**

**Dividendos pagados:** En el año 2009, representan pagos al Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo.

**12. IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el Art. 28 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a la renta con base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción tengan un tiempo de duración mayor a un año, podrá optarse por uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas.

Durante los años 2010 y 2009, el impuesto a la renta fue determinado como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2009</u>
	(Dólares)	
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	( 756,118)	720,445
Más (Menos): Ingreso exento, ajuste inversión en acciones	573,216	( 565,264)
Más / Menos: Gastos no deducibles y amortización de pérdidas, neto	0	3,581
Menos: 15% Participación de trabajadores en las utilidades	<u>0</u>	<u>( 23,814)</u>
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<u>( 182,902)</u>	<u>134,948</u>
<b>25% IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>0</u>	<u>33,737</u>

**13. DIFERENCIA ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los estados financieros auditados adjuntos incluyen los siguientes ajustes y/o reclasificaciones:

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Otros ingresos y gastos</u>
<b>Estados financieros 2010</b>				..... (Dólares) .....
Saldos según registros contables al 31 de diciembre del 2010	1,909,811	1,667,780	242,031	( 113,725)
Ajuste VPP (nota 6)	<u>437,431</u>	<u>0</u>	<u>437,431</u>	<u>( 573,216)</u>
Saldos según estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2010	<u>2,347,242</u>	<u>1,667,780</u>	<u>679,462</u>	<u>( 686,941)</u>

Al 31 de diciembre del 2009, el incremento del activo corresponde al ajuste de US\$. (573,216) en el año 2010, US\$. 565,264 en el 2009, US\$. 215,557 en el 2008 y US\$. 229,826 en el 2007.

**13. DIFERENCIA ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**(Continuación)**

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>y gastos</u>
<b><u>Estados financieros 2009</u></b>			..... (Dólares) .....	
Saldos según registros contables al 31 de diciembre del 2009	3,081,500	2,762,898	318,602	( 23,103)
Ajuste VPP (nota 6)	<u>1,010,647</u>	<u>0</u>	<u>1,010,647</u>	<u>565,264</u>
Saldos según estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2009	<u>4,092,147</u>	<u>2,762,899</u>	<u>1,319,249</u>	<u>542,161</u>

Al 31 de diciembre del 2009, el incremento del activo corresponde al ajuste de US\$. 565,264 en el 2009, US\$. 215,557 en el 2008 y US\$. 229,826 en el 2007.

**14. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA RELACIONADA**

Fueron generadas con Investeam S.A. y corresponden a desembolsos por concepto de anticipos por US\$. 1,259,571 (US\$. 3,230,859 en el 2009) y por Dirección Técnica de obras por US\$. 212,347 (US\$. 376,613 en el 2009).

**15. REFORMA LEGAL**

Mediante R.O No. 351 de diciembre 20 del 2010, fue publicado el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual tiene como objeto regular el proceso productivo en las etapas de producción, distribución, intercambio, comercio, consumo, manejo de externalidades e inversiones productivas. Entre los aspectos principales del Código Orgánico de la Producción que entró en vigencia a partir de enero del 2011, se encuentran:

**Salario Digno:** A partir del 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario.

**Impuesto a la Renta:** Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante 5 años.

**Tasa Corporativa del Impuesto a la Renta:** Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para las sociedades, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será del 24%, hasta llegar en el 2013 al 22%.

**Derogatorias:** Se deroga la Ley de Zonas Francas y se autorizar el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE), como un destino aduanero, en espacios delimitados del territorio nacional, para que se asienten nuevas inversiones, con los incentivos que se detallan en la presente normativa, los que estarán condicionados al cumplimiento de los objetivos específicos establecidos en el Código, de conformidad con los parámetros que serán fijados mediante norma reglamentaria y los previstos en los planes de ordenamiento territorial.

Las zonas francas cuyas concesiones han sido otorgadas al amparo de la Ley de Zonas Francas, continuarán en operación bajo las condiciones vigentes al tiempo de su autorización, por el plazo que dure su concesión. No obstante, las empresas administradoras y usuarias de las actuales zonas francas deberán sujetarse administrativa y operativamente a las disposiciones del Código.

**15. REFORMA LEGAL (Continuación)**

A partir de la promulgación del Código, y para efectos de su calificación, las empresas que deseen registrarse como nuevas usuarias de las zonas francas que se mantengan en funcionamiento, deberán cumplir los requisitos que se prevén en esta normativa para los operadores de las ZEDE; y se las aprobará siempre que estén acordes al plan de inversión presentado por la Zona Franca previo a su calificación.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2010 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 22 del 2011) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

---