

**VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS
COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA**

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador), 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 el resumen de políticas contables significativas y las otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos cuarto y quinto siguientes, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos, transacciones y las 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 distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de 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 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 calificada de auditoría.



Bases para la opinión calificada

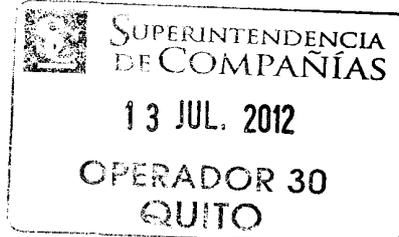
4. Ésta fue nuestra primera auditoría de los estados financieros de la Compañía y el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente que nos permita determinar si las políticas de contabilidad han sido aplicadas uniforme y consistentemente y validar si los saldos iniciales al 1 de enero del 2010 se presentan razonablemente. Adicionalmente, al 31 de diciembre del 2009, la Compañía no presentó el estado de resultados de sus operaciones como parte integrante de sus estados financieros, debido a que la Gerencia no consideraba necesario acogerse al reconocimiento de ingresos y costos por el método de avance de obra o venta y registró los egresos de sus operaciones en la cuenta Proyectos en construcción. En estas circunstancias, no nos fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos derivados de estas situaciones, por medio de otros procedimientos de auditoría.
5. La Compañía no dispone de un estado bancario de la cuenta corriente No. 3369861804 del Banco Pichincha C. A. de diciembre del 2010. Según libros presenta un saldo por US\$226, sin embargo, según la confirmación recibida, al 31 de diciembre del 2010, no mantiene saldo en dicha cuenta. En estas circunstancias, no nos fue posible conocer la razonabilidad del movimiento y saldo registrado en esta cuenta.

Opinión calificada

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno y que pudieron haber sido determinados como necesarios si no hubieran existido las limitaciones mencionadas en los párrafos cuarto y quinto, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA. VAMERCA al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Aspectos de énfasis

7. Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros y en el párrafo 2 de este informe, la Compañía prepara sus estados financieros con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (NIIF para las PYMES). Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo de VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a las de la República del Ecuador.



8. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía presenta pérdidas y un patrimonio negativo, con lo cual la Compañía se encuentra en causal de disolución de acuerdo con la Ley de Compañías vigente, situación que podría afectar el desarrollo futuro de la Compañía y esta dependerá de los resultados que obtenga de la venta del proyecto en ejecución y de la gestión que realice su Administración para generar rentabilidad y liquidez suficiente para operar normalmente.
9. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2009, fueron revisados por otros auditores cuyo informe de fecha 26 de julio del 2010, expresó una opinión sin salvedades.
10. Como se menciona en la Nota 15 a los estados financieros, el 11 de febrero del 2011, la Compañía recibió un oficio de la Dirección de Auditoría e Intervención de la Superintendencia de Compañías requiriendo información contable y societaria, sobre la revisión de auditoría externa del año 2009. Con fecha 9 de noviembre del 2011 mediante Resolución No. SC.ICIDAI.Q.11.239.153 Superintendencia de Compañías resuelve intervenir a la Compañía y designa una Interventora a quien entre otras funciones, le corresponde particularmente colocar el visto bueno y la firma en las operaciones y documentos de la Compañía, que incluye los contratos de adquisición, enajenación y gravámenes de bienes muebles e inmuebles, revisar y analizar la contabilidad de años anteriores, del presente ejercicio y toda la documentación que sea necesaria, a fin de determinar la real situación de la Compañía.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Micelle

RNAE No. 358
12 de agosto del 2011, excepto por
la Nota 15 que es de fecha 9
diciembre del 2011
Quito, Ecuador


Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857



VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS
COMPañÍA ANÓNIMA VAMERCA

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVO

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		5,466	31,342
Inversiones temporales	(Nota 3)	15,914	15,436
Cuentas por cobrar	(Nota 4)	497,207	448,193
Proyectos en ejecución	(Nota 5)	2,430,762	2,348,173
		-----	-----
Total del activo corriente		2,949,349	2,843,144
PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto	(Nota 6)	158,179	330,223
		-----	-----
		<u>3,107,528</u>	<u>3,173,367</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	(Nota 7)	2,714,353	2,646,492
Anticipo de clientes	(Nota 9)	479,000	522,575
Impuesto a la renta	(Nota 10)	12,702	-
Pasivos acumulados	(Nota 11)	754	-
		-----	-----
Total del pasivo corriente		3,206,809	3,169,067
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	(Nota 12)	4,000	4,000
Reserva legal	(Nota 13)	300	300
Resultados acumulados		(103,581)	-
		-----	-----
		(99,281)	4,300
		-----	-----
		<u>3,107,528</u>	<u>3,173,367</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>
INGRESOS OPERACIONALES:	
Ingresos por venta de inmuebles	656,449
Ingresos por servicios	2,400

	658,849
COSTO DE VENTAS	(633,388)

Utilidad bruta	25,461
GASTOS DE OPERACIÓN:	
Administración y ventas	164,742

Pérdida en operación	(139,281)
OTROS INGRESOS (GASTOS), neto	
Gastos bancarios	(864)
Otros ingresos	49,266

	48,402

(Pérdida) antes de provisión para participación a los trabajadores e impuesto a la renta	(90,879)
PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES	-
IMPUESTO A LA RENTA	(Nota 10) 12,702

Pérdida neta	(103,581)
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008	4,000	300	(5)	4,295
MÁS (MENOS):				
Ajustes	-	-	5	5
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	4,000	300	-	4,300
MÁS (MENOS):				
Pérdida neta	-	-	(103,581)	(103,581)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	4,000	300	(103,581)	(99,281)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPañÍA ANÓNIMA VAMERCA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, y otros	507,376	483,575
Efectivo pagado a proveedores, empleados, compañías relacionadas y otros	(683,335)	(1,759,024)
Ingresos financieros, neto	49,266	-
Otros gastos	(864)	-
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(127,557)	(1,274,449)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo recibido por la venta de propiedad, mobiliario y equipo, neto	(478)	5,057
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión	(478)	5,057
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido por préstamos de relacionados	102,159	1,285,819
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	102,159	1,285,819
	-----	-----
(Disminución) Aumento neto del efectivo en caja y bancos	(25,876)	16,427
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del año	31,342	14,915
	-----	-----
Saldo al fin del año	5,466	31,342
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
PÉRDIDA NETA	(103,581)	-
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Provisión para impuesto a la renta	12,702	-
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	646	-
Ajuste a propiedad, mobiliario y equipo	872	901
Transferencia obras en proceso a costo del proyecto	603,991	-
Ajuste por liquidación de anticipos de clientes	(363,575)	-
Baja de anticipos a ex empleados no recuperados	33,378	-
Transferencia de terreno al costo del proyecto	29,397	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(301,280)	(334,502)
(Aumento) en construcciones en proceso	(326,363)	(1,402,453)
(Disminución) en cuentas por pagar	(33,544)	(21,970)
Aumento anticipo clientes	320,000	-
 Efectivo neto utilizado en actividades de operación	 ----- (127,557) =====	 ----- (1,274,449) =====

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2010:

- ✓ En diciembre del 2010, la Compañía reversó costos de Asociación Eduvette que no corresponden al proyecto en ejecución por US\$231,497. Resultado de este registro disminuyeron Cuentas por pagar y Proyectos en ejecución en dicho importe.
- ✓ En diciembre del 2010, la Compañía reconoció y liquidó el valor de terrenos por US\$29,397 y obras en proceso por US\$603,991 del proyecto en ejecución con cargo a costos de ventas por US\$633,388.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO**

2010: (Continuación)

- ✓ En diciembre del 2010, la Compañía liquidó el anticipo de clientes por US\$363,575 con cargo a resultados del período por igual valor.

2009:

- ✓ La Compañía ajustó el valor histórico de libros de terrenos con base al avalúo catastral del Municipio de Quito según la carta de pago de impuestos prediales municipales anuales, por US\$10,080. Resultado de este registró incrementó terrenos de construcciones en ejecución por dicho importe.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS

COMPAÑÍA ANÓNIMA VAMERCA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA, VAMERCA fue constituida en Quito, Ecuador el 1 de septiembre de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de octubre del mismo año. Su objeto social es el negocio inmobiliario y bienes raíces. La Compañía puede constituir agencias y sociedades en cualquier país, actuar como intermediaria, promocionar, financiar, arrendar, administrar, comprar y vender toda clase de inmuebles tales como: Terrenos, edificios, casas, departamentos. Realizar proyectos de arquitectura e ingeniería y ejecutar obras civiles, la compra - venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

A la fecha de este reporte, la Compañía ha concentrado sus actividades en la realización del Proyecto Índigo Gardens, no mantiene en curso la ejecución de nuevos proyectos.

Durante los años 2010 y 2009, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del 3.4% y 4.3%, aproximadamente para éstos años, respectivamente.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:

A continuación se resumen las principales políticas de Contabilidad que sigue la Compañía, éstas están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). En el futuro se planea adoptar formalmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad aplicables en el Ecuador. Estas Normas requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

a. Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:
(Continuación)**

b. Proyectos en ejecución

Acumula los costos relacionados con la ejecución de proyectos inmobiliarios en una cuenta de activo. Los ingresos y costos relacionados con la venta de las unidades habitacionales se reconocen con base a las entregas realizadas hasta el cierre del ejercicio.

c. Propiedad, mobiliario y equipo

Se muestra al costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada, el monto neto de estos activos 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, mientras que las mejoras y adiciones de importancia se capitalizan.

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 línea recta.

d. Reconocimiento del ingreso y costos

Los ingresos por servicios y costos relacionados de arriendos y cuotas de administración del condominio son registrados con base en el principio de realización, esto es cuando los servicios son prestados.

e. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

f. Reclasificaciones

Ciertas cifras del año 2009 han sido reclasificadas para efectos comparativos y de presentación con el año 2010.

g. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

h. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente.

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD: (Continuación)**

h. **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF: (Continuación)**

De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI. CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000.000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

Estos parámetros se considerarán con base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Todas aquellas compañías que cumplan con las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES y se establece el año 2011 como período de transición y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía se encuentra en el tercer grupo y aplicará NIIF para las PYMES.

3. **INVERSIONES TEMPORALES:**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las inversiones temporales corresponden a recursos colocados en el Fondo Dinámico de Fondos Pichincha S. A., una administradora de fondos de inversión y negocios fiduciarios, subsidiaria del Banco Pichincha C. A. que fueron colocadas a una tasa promedio anual del 3.06%; la tasa de rendimiento del último mes fue del 3.15% (Para el 2010 y 2009 el rendimiento fue del 3.44% y 3.69% respectivamente).

4. **CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar se conformaban de la siguiente manera:

4. CUENTAS POR COBRAR: (Continuación)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipos a proveedores	(1)	209,833	303,782
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(Ver nota 8)	159,058	105,920
Clientes	(Ver nota 14)	108,193	295
Retenciones en la fuente y anticipos	(Ver nota 10)	20,083	7,357
Funcionarios y empleados	(2)	-	26,839
Otras		40	4,000
		-----	-----
		497,207	448,193
		=====	=====

(1) Al 31 de diciembre del 2010, esta cuenta corresponde principalmente al saldo inicial de proveedores; a la fecha de este informe la Gerencia ha requerido el análisis de esta cuenta y espera contar con resultados el año 2011; los respectivos ajustes serán incluidos en los estados financieros de ese año.

(2) Al 31 de diciembre del 2009, esta cuenta no incluye operaciones de importancia entre la Compañía y sus funcionarios y empleados.

5. PROYECTOS EN EJECUCIÓN:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, proyectos en ejecución se conformaban de la siguiente manera:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Mano de obra y honorarios		1,217,035	463,018
Materiales directos		346,072	899,264
Obras en proceso		321,148	407,544
Adecuaciones adicionales		255,462	230,103
Terrenos		127,935	-
Alquiler maquinaria y equipo		122,039	149,437
Costo IVA del proyecto		4,115	167,043
Otros		36,956	31,764
		-----	-----
	(1)	2,430,762	2,348,173
		=====	=====

(1) Corresponde a un Proyecto inmobiliario desarrollado directamente por la Compañía, consistente en el Condominio Índigo Gardens ubicado en la Parroquia Cumbayá del Cantón Quito, que comprende principalmente la construcción de 12 unidades habitacionales con un área por unidad habitacional de 109 m² y 262 m² más 6 oficinas y una planta de procesamiento. El área de construcción estimada es de 3,491 m².

A fecha de este informe la Compañía ha realizado la entrega provisional (venta) de cuatro casas, hasta obtener la respectiva declaratoria de propiedad horizontal y realizar la respectiva acta definitiva de entrega.

5. PROYECTOS EN EJECUCIÓN: (Continuación)

El movimiento de proyectos en ejecución, fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009	2,348,173	945,720
Adiciones, neto	715,977	1,402,453
Reclasificación costo (1)	(633,388)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009	<u>2,430,762</u>	<u>2,348,173</u>

(1) Corresponde al costo de las cuatro casas entregadas, mediante actas provisionales de entrega.

6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, propiedad, mobiliario y equipo se conformaba de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Tasa Anual de Depreciación</u>
Terrenos (1)	156,588	326,708	-
Equipos de computación	2,419	2,763	33%
Equipos de oficina	914	1,752	10%
Muebles y enseres	-	508	10%
	-----	-----	
Menos- Depreciación acumulada	159,921 (1,742)	331,731 (1,508)	
	-----	-----	
	<u>158,179</u>	<u>330,223</u>	

(1) Corresponde al terreno ubicado en Santa Lucía, Parroquia de Cumbayá de la ciudad de Quito, en donde la Compañía espera construir un nuevo proyecto.

El movimiento de propiedad, mobiliario y equipo, fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009	330,223	326,100
Transferencias al costo, neto (2)	(29,397)	740
Venta de activos (1)	(13,281)	-
Retiros, neto	-	(5,796)
Reclasificaciones y ajustes (2)	(128,720)	10,080
Depreciación del año	(646)	(901)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009	<u>158,179</u>	<u>330,223</u>

(1) Corresponde principalmente a la venta de un departamento ubicado en la ciudad de Guayaquil, al costo.

6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO: (Continuación)

(2) Corresponde a la reclasificación del terreno en el que se desarrolla el proyecto, a proyectos en ejecución y al reconocimiento del costo de ventas por las cuatro casas vendidas.

7. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar estaban conformadas de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Compañías y partes relacionadas (Nota 8)	2,708,129	2,605,970
Proveedores	4,643	32,618
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS	-	989
Retenciones en la fuente e IVA	1,581	6,915
	-----	-----
	<u>2,714,353</u>	<u>2,646,492</u>
	=====	=====

8. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Cuentas por cobrar: (Nota 4)</u>		
Eduardo Pérez	106,000	-
Iveth Pérez	49,058	103,061
Unión Comercial Industrial C. A. UCICA	4,000	-
Otros	-	2,859
	-----	-----
	<u>159,058</u>	<u>105,920</u>
	=====	=====

Cuentas por pagar: (Nota 7)

Eduardo Pérez	(1)	2,578,716	2,605,970
Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S. A.	(2)	88,752	-
Vallejo Araujo S. A.	(3)	36,357	-
Otros		4,304	-
		-----	-----
		<u>2,708,129</u>	<u>2,605,970</u>
		=====	=====

(1) Corresponde principalmente a saldos que vienen del año 2009, sobre el cual no se han establecido las condiciones del préstamo en cuanto a plazo, vencimiento, tasa de interés y garantías..

(2) La Compañía ha firmado con Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S. A. un convenio de mutuo que no devenga interés. El término de restitución del valor parcial o total dado en mutuo, será hasta el 31 de diciembre del 2014.

8. COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

(3) Hasta la fecha de este informe, no se han establecido las condiciones de este préstamo en cuanto a plazo, tasa de interés y garantías.

Las transacciones más significativas (no en su totalidad) con compañías y partes relacionadas durante el 2010 y 2009 fueron como sigue:

2010

	Inmobiliaria Construorizon Ecuador S. A	Vallejo Araujo S. A.	Unión Comercial Industrial C. A. UCICA	Asociación Eduvette	Ivethe Pérez	Eduardo Pérez
Préstamos-anticipos entregados	-	-	-	-	190,812	-
Cruce de cuentas, neto	-	-	4,000	-	(2,280)	-
Pagos por cuenta de	-	-	-	-	(70,908)	-
Préstamos recibidos	141,500	(104,734)	-	449,984	-	106,000
Cobros efectuados	-	-	-	-	(68,566)	-
Pagos efectuados	-	68,377	-	-	-	-
Ajustes y reclasificaciones	-	-	-	(449,984)	-	-
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

2009

Préstamos-anticipos entregados	-	103,061
Préstamos recibido	(2,605,970)	-
	=====	=====

9. ANTICIPO DE CLIENTES:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, un detalle de los anticipos recibidos de clientes es como se indica a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Jorge León Qrichenko	217,000	-
Guillermo Velasco Pimentel	162,000	159,000
AMAEBI Cía. Ltda. (Productos Terranova)	100,000	-
Alí Mendoza Abarca	-	134,975
Unitierra S. A.	-	135,000
Eduardo Espinoza Araujo	-	65,000
Camilo Pinzón Orbe	-	28,600
	-----	-----
(Ver Nota 14)	479,000	522,575
	=====	=====

9. **ANTICIPO DE CLIENTES: (Continuación)**

El movimiento de anticipo clientes, fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009	522,575	39,000
Adiciones, neto	320,000	483,575
Reconocimiento del ingreso (1)	(363,575)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009	479,000	522,575
	=====	=====

(1) En el año 2010 la Compañía realizó la entrega provisional de cuatro casas por lo que reconoció los ingresos de estas casas entregadas.

10. **IMPUESTO A LA RENTA:**

a. Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2007 al 2010, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

b. Tasa de impuesto

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario y su Reglamento, se dispone que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

El impuesto a la renta para los años 2010 y 2009 fue calculado a la tasa del 25% sobre las utilidades gravables. De acuerdo con nuevas regulaciones se establece una reducción de la tarifa del impuesto a la renta de sociedades que se aplicará en forma progresiva en los siguientes términos: Durante el año 2011, la tarifa impositiva será del 24%; para el año 2012 la tarifa impositiva será del 23% y a partir del año 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%.

c. Dividendos en efectivo

A partir del 2010, los dividendos en efectivo que se paguen a personas naturales residentes en el país y a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales sobre las utilidades declaradas, causan impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla que va del 1% al 10% adicional.

10. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

d. Movimiento

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Activo:</u>		
Saldo inicial al 1 enero del 2010 y 2009	7,357	7,357
Retenciones en la fuente del año	24	-
Anticipos	12,702	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009 (Ver Nota 4)	20,083	7,357
	=====	=====
<u>Pasivo:</u>		
Saldo inicial al 1 enero del 2010 y 2009	-	-
Impuesto a la renta provisionado	12,702	-
Compensación con retenciones en la fuente del año	-	-
Pagos	-	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009	12,702	-
	=====	=====

e. Conciliación tributaria

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la conciliación tributaria de estos períodos fue presentada como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
(Pérdida) antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	(90,879)	-
15% participación a trabajadores	-	-
	-----	-----
(Pérdida) antes del cálculo para impuesto a la renta	(90,879)	-
Más gastos no deducibles generados en el país	80,629	-
Menos otras deducciones	-	-
	-----	-----
Base imponible	(10,250)	-
Impuesto causado (Tasa del 25%)	-	-
Impuesto mínimo definitivo (Ver Nota 10 (f))	12,702	-
	=====	=====

10. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

f. Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio;
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) de los costos y gastos deducibles
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones del ejercicio corriente, se paga en dos cuotas iguales, de acuerdo al noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes RUC según le corresponda en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario; cuando el impuesto causado es menor al anticipo, éste último se determina como impuesto mínimo definitivo, como es el caso de la Compañía para el año 2010. (Ver Nota 10 (e)).

g. Declaración impuesto a la renta, año 2010

La declaración (sustitutiva) del impuesto a la renta del ejercicio económico 2010, se presentó con fecha 9 de diciembre del 2011.

El anticipo de impuesto a la renta para el año 2011, de acuerdo con la fórmula antes indicada se ha estimado en US\$14,284.

11. PASIVOS ACUMULADOS:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Obligaciones con los trabajadores	434	-
Sueldos por pagar	320	-
	-----	-----
(1)	754	-
	=====	=====

- (1) De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores. Debido a que en los años 2010 y 2009 la Compañía no obtuvo resultados positivos no se realizaron provisiones por este concepto.

12. CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el capital social de la Compañía por US\$4,000 estaba constituido por 100 acciones ordinarias y comunes de US\$40 cada una.

13. RESERVA LEGAL:

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA:

Al 31 de diciembre del 2010, las cifras presentadas en este informe difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

2010:

	Ajustes y Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Activo:				
Cuentas por cobrar clientes	99,018	9,175	-	108,193
Proyectos en ejecución	2,302,827	127,935	-	2,430,762
Propiedad, mobiliario y equipo	286,114	-	127,935	158,179
	<u>2,687,959</u>	<u>137,110</u>	<u>127,935</u>	<u>2,697,134</u>
Pasivo:				
Anticipos de clientes	469,825	-	9,175	479,000
Impuesto a la renta por pagar	-	-	12,702	12,702
	<u>469,825</u>	<u>-</u>	<u>21,877</u>	<u>491,702</u>
Resultados				
Gasto impuesto a la renta	-	12,702	-	12,702
	<u>-</u>	<u>12,702</u>	<u>-</u>	<u>12,702</u>
	<u>2,218,134</u>	<u>149,812</u>	<u>149,812</u>	<u>2,218,134</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES:

- ✓ En julio de 2011, debido a que la Compañía no ha presentado la declaración de impuesto a la renta por el año 2010, recibió del Servicio de Rentas Internas SRI, la preventiva de sanción No. RNO-CBAOPSVZ11-005987, posteriormente, la compañía presentó la declaración con valores cero, con fecha 9 de diciembre del 2011 se presentó la declaración sustitutiva correspondiente.
- ✓ El 11 de febrero del 2011, la Compañía recibió un oficio de la Dirección de Auditoría e Intervención de la Superintendencia de Compañías requiriendo información contable y societaria, sobre la revisión de auditoría externa del año 2009. Con fecha 9 de noviembre del 2011 mediante Resolución No. SC.ICIDAI.Q.11.239.153 la Superintendencia de Compañías resuelve intervenir a la Compañía, y designa como interventora a la doctora Cristina Segovia Illescas quien entre otras funciones, le corresponde particularmente colocar el visto bueno y la firma en las operaciones y documentos de la Compañía, que incluye los contratos de adquisición, enajenación y gravámenes de bienes muebles e inmuebles, revisar y analizar la contabilidad de años anteriores, del presente ejercicio y toda la documentación que sea necesaria, a fin de determinar la real situación de la Compañía.
- ✓ Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de este informe (12 de agosto del 2011) no se produjeron eventos que, en opinión de la Gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

