VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de pérdidas y ganancias

Estado de evolución de cuentas patrimoniales

Estado de flujo de fondos

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US/. - Dólares estadounidenses

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 SET. 2011
OPERADOR 4
QUITO

BcgBusiness consulting group

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **VIVIENSA S.A.**

30 de mayo del 2011

Estados financieros auditados

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Viviensa 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 una salvedad que se resume en el párrafo 2.

2. Al 31 de diciembre del 2009, Viviensa S.A. muestra en el rubro "Inversiones" el valor de US/.1.079.372 que corresponden al 50% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso Troje Norte". A la fecha de emisión de nuestro informe no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados del "Fideicomiso Troje Norte". Por lo tanto, informamos que no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos que nos permitan confirmar que esta inversión se encuentre adecuadamente valuada al 31 de diciembre del 2009.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

3. 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

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo 6, 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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 SET. 2011
OPERADOR 4
QUITO

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

BcgBusiness
consulting group

5. Una auditoria 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.

6. 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.

7. Al 31 de diciembre del 2010, Viviensa S.A. muestra en el rubro "Inversiones en derechos fiduciarios" el valor de US/.1.082.618 que corresponden al 50% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso Troje Norte". A la fecha de emisión de nuestro informe no se nos ha proporcionado los estados financieros auditados del "Fideicomiso Troje Norte". Por lo tanto, informamos que no fue posible aplicar procedimientos de auditoría alternativos que nos permitan confirmar que estas inversiones se encuentren adecuadamente valuadas al 31 de diciembre del 2010.

Opinión del auditor independiente

8. En nuestra opinión, excepto por los ajustes que podrían existir derivados del asunto mencionado en el párrafo 7, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Viviensa 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. Mediante escritura del 4 de diciembre del 2009 se constituyó el Fideicomiso Altos de la Colina con un aporte inicial de US/.300 que fueron entregados por los constituyentes Viviensa S.A., Ecoproducción S.A. y Fideicomiso Troje Norte. Según la referida escritura, el 50% de los derechos de beneficiario fueron entregados a favor de Viviensa S.A. y el restante 50% a Ecoproducción S.A.. Posteriormente, mediante escritura del 28 de mayo del 2010, el Fideicomiso Troje Norte realizó un aporte significativo al Fideicomiso Altos de la Colina manteniendo para sí los derechos fiduciarios que le corresponden a su aportación. A la fecha de emisión del presente informe no se ha definido el valor que lo corresponderá cancelar a Viviensa S.A. a cambio de los derechos de beneficiario que le corresponden sobre el Fideicomiso Altos de la Colina.

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

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 SET. 2011
OPERADOR 4
QUITO

10. 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

11. La compañía 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 Viviensa S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Informe de cumplimiento tributario

12. 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

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 SET. 2011
OPERADOR 4
QUITO

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

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

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2010	2009
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	3	69.754	10.525
Deudores comerciales	4	-	112.475
Otras cuentas por cobrar	5	347.106	195.391
Inventarios	6	1.806.731	-
Activos por impuestos corrientes	7	22.343	15.750
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.245.934	334.141
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos fijos		273	509
Inversiones en instrumentos de patrimonio	8	79.188	31.200
Inversiones en derechos fiduciarios	9	1.082.618	1.079.372
TOTAL ACTIVOS		3.408.013	1.445.222

		2010	2009
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	627.770	652.317
Cuentas por pagar comerciales	11	1.152.760	42.858
Otras cuentas por pagar	12	622.628	134.855
Obligaciones laborales	13	70	65
Pasivos por impuestos corrientes	14	6.593	-
TOTAL PASIVO		2.409.821	830.095
PASIVO A LARGO PLAZO			
Obligaciones financieras	10	594.168	738.113
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	15	325.231	-
Beneficios laborales		-	-
Impuestos diferidos	18 d)	-	-
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		78.793	(122.986)
Capital social	16	4.200	4.200
Aportes para futuras capitalizaciones	17	300.000	-
Reserva legal		2.520	2.520
Reserva de capital		176.819	176.819
Resultados acumulados		(404.746)	(306.525)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3.408.013	1.445.222

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Gerente General

C.P.A. Marisol Padilla
Contadora

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

		2010	2009
Ingresos por servicios prestados		6.785	79.776
Gastos de operación		-21.127	-23.918
Utilidad neta		-14.342	55.858
Otros ingresos		3.246	4.395
Gastos financieros, neto		-80.532	-120.141
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		-91.628	-59.888
Impuesto a la renta	*13 c)*	-6.593	-
Utilidad (Pérdida) Neta		-98.221	-59.888

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Gerente General

C.P.A. Marisol Padilla
Contadora

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

	Nota	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva facultativa	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008		**4.200**	-	-	**2.520**	**176.819**	**-246.637**	**-63.098**
Resultados del año 2009							-59.888	-59.888
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009		**4.200**	-	-	**2.520**	**176.819**	**-306.525**	**-122.986**
Incremento de aportes para futuras capitalizaciones			300.000					300.000
Resultados del año 2010							-98.221	-98.221
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010		**4.200**	**300.000**	-	**2.520**	**176.819**	**-404.746**	**78.793**

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Gerente General

C.P.A. Marisol Padilla
Contadora

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

	2010	2009
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo provisto por clientes	203.819	863
Efectivo pagado a proveedores	(744.889)	17.192
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(3.234)	(3.108)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	281.907	(34.896)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	-	4.395
Efectivo pagado por intereses	(80.532)	(120.141)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(6.593)	(7.503)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-349.522	-143.198
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de inversiones en instrumentos de patrimonio	(47.988)	15.600
Adiciones de inversiones en derechos fiduciarios	-	(9.495)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	-47.988	6.105
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones (pagos) de obligaciones financieras a corto plazo	(24.547)	291.863
Adiciones (pagos) de obligaciones financieras a largo plazo	181.286	(147.360)
Incremento (disminuciones) de aportes para futuras capitalizaciones	300.000	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	456.739	144.503
Flujos de efectivo netos del año	59.229	7.410
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	10.525	3.115
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	**69.754**	**10.525**

Ledo. Juan Carlos Cevallos
Gerente General

C.P.A. Marisol Padilla
Contadora

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

	2010	2009
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	(98.221)	(59.888)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Ingresos reconocidos no facturados	(38.316)	-
Depreciación de activos fijos	236	221
Incremento en el valor de las inversiones en derechos fiduciarios	(3.246)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar comerciales	150.791	(106.405)
Otras cuentas por cobrar	(151.715)	(817)
Inventarios	(1.806.731)	-
Gastos pagados por anticipado	-	-
Activos por impuestos corrientes	(6.593)	(7.503)
Cuentas por pagar comerciales	1.109.902	25.458
Otras cuentas por pagar	487.773	5.764
Obligaciones laborales	5	(28)
Pasivos por impuestos corrientes	6.593	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-349.522	-143.198

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Gerente General

C.P.A. Marisol Padilla
Contadora

VIVIENSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

Abreviaturas usadas:

US/.	-	Dólares estadounidenses
Viviensa / Compañía	-	Viviensa S.A.
Ecoproducción	-	Ecoproducción S.A.
Inmoequinoccio	-	Inmobiliaria Equinoccio S.A.
Proequinoccio	-	Promotora Equinoccio S.A.
Proinmobiliaria	-	Proinmobiliaria S.A.
Tradecozz	-	Tradecozz Cía. Ltda.
Enlacefondos	-	Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos

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

NOTA 1 - OPERACIONES

a) Constitución

La compañía Viviensa S.A. fue constituida el 14 de agosto de 1998 con el objeto social de desarrollar proyectos inmobiliarios de todo tipo dentro o fuera del Ecuador;

Para desarrollar sus objetivos, los estatutos de la compañía contemplan, entre otras, la realización de las siguientes actividades: "planificar, promocionar y publicitar proyectos inmobiliarios; adquirir, enajenar, negociar, manejar, explotar, permutar y arrendar inmuebles; constituir gravámenes y administrar de toda clase de bienes muebles e inmuebles".

b) Proyecto Troje Norte

Viviensa es propietaria del 50% de los derechos fiduciarios y derechos de beneficiario del "Fideicomiso Troje Norte" cuyo objetivo principal es la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario "Troje Norte".

A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en el contrato de constitución del Fideicomiso "Troje Norte":

Constituyentes: **Viviensa** y **Ecoproducción** en conjunto (50% de participación para cada una de estas compañías)

Beneficiarios: **Viviensa** y **Ecoproducción** en conjunto. Estas compañías asumirán el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso o en caso contrario deberán aportar con los recursos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario "Troje Norte".

Proyecto inmobiliario: la lotización y comercialización de 190 terrenos en el proyecto inmobiliario "Troje Norte"

Gerencia del proyecto: Estará a cargo de la compañía **Inmoequinoccio**.

Punto de equilibrio: condiciones legales, técnicas, comerciales y financieras que permita que la Junta del Fideicomiso determine el inicio de la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario.

c) **Fideicomiso Altos de la Colina**

Mediante escritura del 4 de diciembre del 2009 se constituyó el Fideicomiso Altos de la Colina con un aporte inicial de US/.300 que fueron entregados por los constituyentes Viviensa S.A., Ecoproducción S.A. y Fideicomiso Troje Norte. Según la referida escritura, el 50% de los derechos de beneficiario fueron entregados a favor de Viviensa S.A. y el restante 50% a Ecoproducción S.A.. Posteriormente, mediante escritura del 28 de mayo del 2010, el Fideicomiso Troje Norte realizó un aporte significativo al Fideicomiso Altos de la Colina manteniendo para sí los derechos fiduciarios que le corresponden a su aportación. A la fecha de emisión de los estados financieros no se ha definido el valor que lo corresponderá cancelar a Viviensa S.A. a cambio de los derechos de beneficiario que le corresponden sobre el Fideicomiso Altos de la Colina.

Con base en lo mencionado en el párrafo anterior, **Viviensa** es propietaria del 0.01% de los derechos fiduciarios y del 50% de los derechos de beneficiario del **"Fideicomiso Altos de la Colina" cuyo objetivo principal es la construcción y comercialización del proyecto** inmobiliario "Altos de la Colina". A continuación un resumen de las principales cláusulas incluidas en el contrato de constitución del Fideicomiso "Altos de la Colina":

Constituyentes: Viviensa, Ecoproducción y Fideicomiso Troje Norte cuya aportación inicial fue de US/.300 en partes iguales.

Aporte adicional: Con fecha 28 de mayo del 2010 el Fideicomiso Troje Norte realizó una aportación adicional al Fideicomiso Altos de la Colina valorada en US/.1.122.289 con lo cual pasa a tener la mayor parte de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Altos de la Colina.

Beneficiarios: Viviensa con el 50% y **Ecoproducción** con el 50% restante. Estas entidades asumirán el 100% de los beneficios obtenidos por el Fideicomiso o en caso contrario deberán aportar con los recursos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario "Altos de la Colina".

Proyecto inmobiliario: la construcción y comercialización de 184 casas dentro del proyecto inmobiliario "Altos de la Colina"

Gerencia del proyecto: Estará a cargo de la compañía **Inmoequinoccio.**

Punto de equilibrio: condiciones legales, técnicas, comerciales y financieras que permita que la Junta del Fideicomiso determine el inicio de la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario.

d) **Proyecto Entre Bosques**

Durante el año 2010, la Compañía inició el proceso de lotización y comercialización de 32 terrenos en el proyecto denominado Entre Bosques ubicado en Cumbayá (sector exclusivo de la ciudad de Quito).

Para realizar este proyecto, la Compañía adquirió un terreno valorado en US/.1.760.052 el 30 de diciembre del 2010. Del valor total del inmueble se encuentra pendiente de pago al proveedor el valor de US/.1.144.034 y la diferencia con recursos provenientes de los señores Walter Wright y Miguel Barra (accionistas de la Compañía)

e) **Compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Rincón del Valle Flujos**

Con fecha 3 de diciembre del 2009, **Viviensa** adquirió la totalidad de los derechos fiduciarios que **Proequinoccio** tuvo en el Fideicomiso Rincón del Valle Flujos por el valor de US/.85.232. Estos derechos fiduciarios representan el 74,14% de los derechos sobre el referido Fideicomiso.

El Fideicomiso Rincón del Valle Flujos fue liquidado con fecha 31 de diciembre del 2009; con base en esta liquidación, **Viviensa** reconoció ingresos por US/.79.776 derivados de su participación en los derechos fiduciarios de este Fideicomiso.

Como parte de la liquidación del Fideicomiso Rincón del Valle Flujos recibió cartera pendiente de cobro por el valor de US/.112.475 y cuentas por pagar a proveedores por la suma de US/.20.150

f) **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 POLITICAS 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 **Viviensa** 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.ICI.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) Ingresos –

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 venta de inmuebles se reconocen a medida que dichos inmuebles son entregados a sus beneficiarios. Para efectos legales, el proceso de venta culmina con la entrega de las respectivas escrituras públicas debidamente inscritas en el Registro Mercantil.

Los valores recibidos de los clientes antes de reconocer el ingreso, son contabilizados como anticipos de clientes en el rubro otras cuentas por pagar.

b) Efectivo y equivalentes –

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.

c) 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

d) 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.

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).

El remanente de los anticipos del impuesto a la renta pagados durante el año 2009 podrá recuperarse mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido siempre que se realicen antes de abril del 2015. La devolución de estos anticipos se realizará mediante la emisión de un título de crédito negociable, el cual será redimible por terceros a partir del año 2015 o en un tiempo menor si el beneficiario es el propio contribuyente. El título de crédito será utilizable exclusivamente para el pago de impuesto a la renta.

Los remanentes de los anticipos del impuesto a la renta pagados en años anteriores al 2009 podrán recuperarse mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido siempre que se realicen antes de que prescriban, es decir, 5 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente. También podrán ser utilizados como crédito fiscal en el pago del impuesto a la renta reconocido en resultados de los próximos 5 periodos fiscales.

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) **Activos fijos –**

Los activos fijos se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo 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.

g) Inversiones en instrumentos de patrimonio –

Las inversiones en las que no se ejerce control ni influencia significativa se muestran al costo histórico el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

Al aplicar el método de costo para valuar las inversiones, la Compañía reconoce en los resultados de sus estados financieros únicamente las utilidades generadas por las inversiones cuando éstas son distribuidas al accionista en forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las entidades receptoras de las inversiones son reconocidas por el accionista solo cuando tales pérdidas reducen el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo. Las ganancias o pérdidas generadas por la Compañía en las operaciones efectuadas con estas inversiones son reconocidas en los resultados del año en que se devengan.

h) Inversiones en derechos fiduciarios –

Las inversiones en derechos fiduciarios en las que se ejerce control o influencia significativa 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 en que se devengan.

i) 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

j) 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 mínimo del impuesto a la renta debido a que el impuesto a la renta causado 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 o,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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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 periodo.

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

Composición:	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Bancos	69,754	10,525
TOTAL	69,754	10,525

NOTA 4 - CLIENTES

Composición:

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Clientes nacionales	(1)	-	112,475
Subtotal		-	112,475

(1) Ver comentarios adicionales en el literal c) de la Nota 1.

El saldo de las cuentas por cobrar comerciales se estima recuperarlo en su totalidad durante el año siguiente. La Compañía no tiene una provisión para cuentas incobrables.

NOTA 5 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Partes vinculadas	(1)	339,709	158,092
Anticipos a proveedores		4,265	12,524
Impuesto al valor agregado - compras		281	36
Otras cuentas por cobrar		2,851	24,739
TOTAL		347,106	195,391

(1) Ver resumen de cuentas pendientes de cobro a partes vinculadas en la Nota 15

NOTA 6 – INVENTARIOS

Composición:

		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Inventarios en proceso:	(1)		
Terreno		1,760,052	-
Costos indirectos		46,679	-
TOTAL		1,806,731	-

(1) Corresponde a inventarios en proceso relacionados con el Proyecto Entre Bosques (Ver comentarios adicionales en el literal d) de la Nota 1).

NOTA 7 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Retenciones en la fuente	3,790	3,790
Anticipos del impuesto a la renta	18,553	11,960
TOTAL	22,343	15,750

El siguiente es un resumen de principales movimientos de los activos por impuestos corrientes durante el 2010 y 2009:

Composición:	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Saldo inicial	15,750	8,247
Adiciones		
Retenciones del año	-	1,603
Anticipos del impuesto a la renta	6,593	5,900
Subtotal	6,593	7,503
Compensaciones		
Con el impuesto a la renta por pagar	-	-
Subtotal	-	-
TOTAL	22,343	15,750

NOTA 8 - INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Composición	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Hospital de los Valles S.A. Hodeval **(1)**	79,188	31,200
	79,188	31,200

(1) Corresponde a 12 acciones de la compañía Hospital de los Valles S.A. Hodevalles equivalentes a menos del 0,01% de participación accionaria. Las acciones se encuentran valoradas a su valor de costo histórico.

NOTA 9 – INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Composición		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Fideicomiso Troje Norte	(1)	1,082,618	1,079,372
		1,082,618	1,079,372

(1) Corresponde al 50% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso "Troje Norte" que tiene por objeto la construcción del proyecto inmobiliario denominado "Altos de la Colina"; (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 1).

NOTA 10 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Garantizados:			
Banco Solidario	(1)	755,089	885,473
Porcion no corriente		(594,168)	(738,113)
Porción corriente		160,921	147,360
No garantizados:			
Proinmobiliria	(2)	415,102	433,190
Intereses por pagar		51,747	71,767
Saldo final		627,770	652,317

(1) Corresponde al 50% de un préstamo que el Banco Solidario otorgó a las compañías **Viviensa** y ***Ecoproducción*** por el valor de US/.2.040.830 pagaderos en cuotas semestrales a partir del 19 de enero del 2009 hasta el 19 de julio del 2014; este crédito está sujeto a una tasa de interés reajustable del 9% anual y está garantizado con el inmueble de propiedad del "Fideicomiso Troje Norte"; en el contrato de crédito se indica que los deudores se constituyeron en fiadores solidarios de la deuda.

(2) Corresponde a un préstamo que **Proinmobiliaria** efectuó a **Viviensa** por el valor de US/.415.102 (US/.433.190 – 2009) sin plazos definidos de pago. Este préstamo fue realizado sobre firmas y devenga una tasa de interés del 9% anual.

NOTA 11 – CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Composición		Al 31 de diciembre del 2010	2009
Diocesis de Ibarra	(1)	1,144,034	-
Mariana Villacis	(2)	-	24,190
Otras proveedores		8,726	18,668
TOTAL		1,152,760	42,858

(1) Corresponde al saldo pendiente de pago por la compra del terreno donde se construirá el proyecto Entre Bosques (Ver comentarios adicionales en el literal d) de la Nota 1).

(2) Al 31 de diciembre del 2009, el componente "Proveedores" muestran un saldo de US/.24.190 que corresponden principalmente de las cuentas por pagar recibidas en la liquidación del Fideicomiso Rincón del Valle Flujos (Ver comentarios adicionales en el literal e) de la Nota 1).

NOTA 12 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición		Al 31 de diciembre del 2010	2009
Partes relacionadas	(1)	507,058	43,534
Anticipos de clientes	(2)	112,941	28,382
Retenciones en la fuente		2,329	6
Otras cuentas por pagar		300	62,933
TOTAL		622,628	134,855

(1) Ver resumen de cuentas pendientes de pago a partes relacionadas en la Nota 15.

(2) Estos valores incluyen US/.111.340 de anticipos recibidos de clientes del Proyecto Entre Bosques (Ver comentarios adicionales en el literal d) de la Nota 1).

NOTA 13 – OBLIGACIONES LABORALES

Composición	Al 31 de diciembre del 2010	2009
Seguridad social	70	65
TOTAL	70	65

El siguiente es un resumen de principales movimientos de las obligaciones laborales durante el 2010 y 2009:

Movimiento del año	**Al 31 de diciembre del**	
	2010	**2009**
Saldo inicial	65	93
Gastos de nómina del año	3,239	3,080
TOTAL	3,304	3,173
Pagos de nómina del año	(3,234)	(3,108)
TOTAL	70	65

NOTA 14 – SITUACION FISCAL

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 2008, 2009 y 2010 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Amortización de pérdidas fiscales acumuladas

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria (ingresos gravados menos gastos deducibles) de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de la base imponible.

Al cierre del año 2010 la Compañía mantiene pérdidas tributarias por amortizar por el valor de US/.250.102

c) **Pasivo por impuesto corriente**

Composición	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Impuesto a la renta	6,593	-
TOTAL	6,593	-

Movimiento del año	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Saldo inicial	-	-
Adiciones		
Impuesto a la renta del año	6,593	-
Compensaciones y pagos		
Con retenciones en la fuente	-	-
	6,593	-

d) **Conciliación tributaria**

Conciliaciones tributarias resumidas	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	-91,628	-59,888
(-) Participación laboral	-	-
(-) Ingresos exentos	(3,246)	-
(+) Gastos no deducibles	41	14,401
(-) Remuneraciones a discapacitados	-	-
Base imponible del impuesto a la renta	(94,833)	(45,487)
Impuesto a la renta causado	-	-
Impuesto a la renta mínimo	6,593	-

NOTA 15 - TRANSACCIONES Y SALDOS 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 puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

Composición		Al 31 de diciembre del	
		2010	2009
Compra de derechos fiduciarios			
a Proinmobiliaria:	(1)		
Fideicomiso Rincon del Valle Flujos		-	85,232
			-
Prestamos recibidos de:			
Proinmobiliria		-	433,190
Segurvivienda	(2)	452,257	-
Walter Wright	(3)	312,615	-
Miguel Barra	(3)	312,616	-
Prestamos efectuados a:			
Ecoproducción	(4)	226,128	-
Remuneraciones y honorarios a favor de:			
Personal administrativo		2,888	2,750

Adicionalmente, durante el año 2010 **Viviensa** recibió a título gratuito los derechos de beneficiario del Fideicomiso Altos de la Colina tal como se indica en el literal c) de la Nota 1.

(1) Ver comentarios adicionales en el literal e) de la Nota 1).

(2) Corresponde aprestamos recibidos sin intereses ni plazos definido de pago

(3) Prestamos efectuados por Walter Wright y Miguel Barra para la compra del terreno donde se desarrolla el proyecto Entre Bosques (Ver comentarios adicionales en el literal d) de la Nota 1). De este valor, la suma de US/.300.000 fue transferida a la cuenta patrimonial aportes para futuras capitalizaciones

(4) Corresponde a pagos efectuados por **Viviensa** relacionados con el proyecto Troje Norte que son asumidos en un 50% por la **Ecoproducción** (Ver comentarios adicionales en el literal e) de la Nota 1).

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones no son, en general, equiparables a los de otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

El siguiente es un resumen de los saldos pendiente de cobro con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

Composición	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Otras cuentas por cobrar		
Ecoproducción	226,128	-
Inmobiliaria Palatina S.A.	-	84,935
Fideicomiso Troje Norte	5,071	32,551
Proinmobiliria	-	18,087
Proequinoccio	88,834	15,726
Multibusiness S.A.	12,902	-
Otras menores	6,774	6,793
TOTAL	339,709	158,092

El siguiente es un resumen de los saldos pendiente de pago con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

Composición	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Otras cuentas por pagar		
Segurvivienda	452,257	-
Proyecto Navarra	-	17,000
Walter Wrght	10,597	14,340
Proinmobiliaria	-	-
Nelly Morales	17,400	-
Otras menores	26,804	12,194
TOTAL	507,058	43,534

Composición	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Deudas con partes relacionadas a largo plazo:		
Walter Wright	162,616	-
Miguel Barra	162,615	-
TOTAL	325,231	-

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

NOTA 16 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende 4,200 acciones ordinarias de valor nominal de US$.1 dólar cada una.

NOTA 17 – APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Los aportes para futuras capitalizaciones efectuados por los accionistas de la Compañía por el valor de US/.300.000 son reconocidos como parte del patrimonio en lugar de un pasivo financiero cuando se cumplen las siguientes condiciones:

1. Los aportes no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad,

2. Los aportes serán o podrán ser liquidado con los acciones de la Compañía

NOTA 18 - 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 y que no hayan sido revelados adecuadamente en las presentes notas.