VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

VIVIENSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

USD/. - Dólares estadounidenses.

BcgBusiness consulting group

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

4 de mayo del 2012

Estados financieros auditados

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Viviensa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 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 2010 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y emitimos nuestro informe con fecha 30 de mayo del 2011, el mismo que contiene una opinión con una salvedad que se resume en el párrafo 2.

Salvedades al informe del año anterior

2. 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". Nuestra opinión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 señala que no se nos proporcionó los estados financieros auditados del "Fideicomiso Troje Norte". Sin embargo, a la fecha de emisión del presente informe, se nos proporcionó los estados financieros auditados del "Fideicomiso Troje Norte" (elaborados de conformidad con las NIIF) correspondientes al 31 de diciembre del 2010, los mismos que incluyen una salvedad relacionada con la determinación del impuesto a la renta reconocido en los resultados de dicho año.

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.

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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Salvedad por desviación a principios contables.

6. Al 31 de diciembre del 2011, Viviensa S.A. muestra en el rubro "Inversiones en derechos fiduciarios" el valor de US/.1.050.676 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 2011.

Opinión del auditor independiente

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos mencionados en el párrafo 6, 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 2011 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

8. 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.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
09 AGO. 2012
OPERADOR 24
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

Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

9. 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

10. 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
09 AGO. 2012
OPERADOR 24
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 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2011	2010
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	3	76,304	69,754
Deudores comerciales	4	18,000	-
Otras cuentas por cobrar	5	1,253,862	347,106
Activos por impuestos corrientes	6	21,171	22,343
Inventarios	7	2,094,680	1,806,731
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		3,464,017	2,245,934
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos fijos		36	273
Inversiones en acciones	8	72,589	79,188
Inversiones en derechos fiduciarios	9	996,291	1,082,618
TOTAL ACTIVOS		4,532,933	3,408,013

		Al 31 de diciembre del: 2011	2010
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	539,138	160,921
Cuentas por pagar comerciales	11	84	1,152,760
Otras cuentas por pagar	12	2,196,079	1,089,477
Obligaciones laborales	13	56	70
Pasivos por impuestos corrientes	14	14,582	6,593
TOTAL PASIVO		2,749,939	2,409,821
PASIVO A LARGO PLAZO			
Obligaciones financieras a largo plazo	15	615,246	594,168
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	16	1,206,044	325,231
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		-38,296	78,793
Capital social	18	4,200	4,200
Aportes para futuras capitalizaciones	19	300,000	300,000
Reservas	20	179,339	179,339
Resultados acumulados	21	-521,835	-404,746
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4,532,933	3,408,013

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante Legal

C.P.A. Marisol Padilla
Contadora

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
09 AGO. 2012
OPERADOR 24
QUITO

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

		2011	2010
Ingresos ordinarios	22	81,834	6,785
Costos operativos	23	-109,688	-21,127
Utilidad bruta		-27,854	-14,342
Otros ingresos		5,761	3,246
Otros egresos		-80,414	-80,532
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		-102,507	-91,628
Impuesto a la renta		-14,582	-6,593
Utilidad (Pérdida) neta integral total		-117,089	-98,221
Cálculo de la ganancia por acción:			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias		-117,089	-98,221
Número de acciones ordinarias en circulación		4,200	4,200
Ganancia por acción básica		-27.8783	-23.3860

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante Legal

C.P.A. Marisol Padilla
Contadora

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

				Reservas		Resultados acumulados		
	Nota	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Ganacias acumuladas	Resultados del año	Total patrimonio neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2010		**4,200**	**-**	**2,520**	**176,819**	**-306,525**	**-**	**-122,986**
Aportes para futuras capitalizaciones			300,000					300,000
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							-98,221	-98,221
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010		**4,200**	**300,000**	**2,520**	**176,819**	**-306,525**	**-98,221**	**78,793**
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales						-98,221	98,221	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							-117,089	-117,089
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011		**4,200**	**300,000**	**2,520**	**176,819**	**-404,746**	**-117,089**	**-38,296**

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante Legal

C.P.A. Marisol Padilla
Contadora

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2011	2010
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	1,140,277	203,819
Efectivo pagado a proveedores	-1,570,056	-744,889
Efectivo pagado por obligaciones laborales	-3,699	-3,234
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	-880,267	263,819
Efectivo recibido por dividendos	5,603	-
Efectivo pagado por intereses	-53,079	-95,748
Efectivo recibido por intereses	5,021	3,246
Efectivo pagado por impuesto a la renta	-5,421	-6,593
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	-4,863	-4,804
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-1,366,484	-384,384
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo procedente de la venta de inversiones en instrumentos de patrimo	86,327	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en instrumentos de patrim	-	-3,246
Efectivo procedente de la venta de inversiones en asociadas	6,599	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en asociadas	-	-47,988
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	92,926	-51,234
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo procedente de obligaciones financieras cp	378,217	13,561
Efectivo procedente de obligaciones financieras lp	21,078	-
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras lp	-	-143,945
Efectivo procedente de partes vinculadas	880,813	325,231
Efectivo recibido por incrementos de capital social	-	300,000
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	1,280,108	494,847
Flujos de efectivo netos del año	6,550	59,229
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	69,754	10,525
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	**76,304**	**69,754**

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante Legal

C.P.A. Marisol Padilla
Contadora

VIVIENSA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2011	2010
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	-102,507	-91,628
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	237	236
Impuesto a la renta del año	-14,582	-6,593
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	-18,000	112,475
Otras cuentas por cobrar	-906,756	-151,715
Activos por impuestos corrientes	1,172	-6,593
Proyectos en desarrollo	-287,949	-1,806,731
Cuentas por pagar comerciales	-1,152,676	1,109,902
Otras cuentas por pagar	1,106,602	449,665
Obligaciones laborales	-14	5
Pasivos por impuestos corrientes	7,989	6,593
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-1,366,484	-384,384

Lcdo. Juan Carlos Cevallos
Representante Legal

C.P.A. Marisol Padilla
Contadora

VIVIENSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Abreviaturas usadas:

Compañía / Viviensa	-	Viviensa S.A.
Ecoproducción	-	Ecoproducción S.A.
Inmoequinoccio	-	Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.
Proequinoccio	-	Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.
Proinmobiliaria	-	Proinmobiliaria S.A.
Tradecozz	-	Tradecozz Cía. Ltda.
Enlacefondos	-	Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos
Punto de equilibrio	-	Corresponde al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas facultan a la compañía y/o fideicomiso mercantil a dar inicio a la construcción del proyecto inmobiliario.
USD/.	-	Dólares estadounidenses.

VIVIENSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. INFORMACION GENERAL

1.1 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.

1.2 Objeto social.-

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".

1.3 Domicilio principal.-

La dirección de la Compañía y su domicilio principal es el Lote 5 de la Avenida Eugenio Espejo y Avenida Interoceánica ubicada en la Vía Tanda en la ciudad de Quito – Ecuador.

1.4 Fideicomiso 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":

a) **Constituyentes:** Viviensa y Ecoproducción en conjunto (50% de participación para cada una de estas compañías).
b) **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".
c) **Proyecto inmobiliario:** la lotización y comercialización de terrenos en el proyecto inmobiliario "Troje Norte".
d) **Gerencia del proyecto:** Estará a cargo de la compañía Inmoequinoccio.
e) **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.

1.5 Fideicomiso Altos de la Colina

Viviensa es propietaria de menos del 0.01% de los derechos fiduciarios y 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":

a) **Constituyentes:** Viviensa, Ecoproducción y Fideicomiso Troje Norte cuya aportación inicial fue de US/.300 en partes iguales.
b) **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 y derechos de beneficiario del Fideicomiso Altos de la Colina
c) **Beneficiarios:** Fideicomiso Troje Norte con el 99.98%, Viviensa con el 0,01% y Ecoproducción con el 0,01%. 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".
d) **Proyecto inmobiliario:** la construcción y comercialización de casas dentro del proyecto inmobiliario "Altos de la Colina"
e) **Gerencia del proyecto:** Estará a cargo de la compañía Inmoequinoccio.
f) **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.

1.6 Compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa.

Entre noviembre y diciembre del 2011, la Compañía adquirió el 76.9% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa por el valor de US/.769. Este proyecto se encuentra en proceso de liquidación del proyecto inmobiliario Arupos de la Hacienda II ubicado en San Pedro de Taboada (sector Sangolquí de la ciudad de Quito).

1.7 Proyecto Entre Bosques

Durante el año 2010, la Compañía inició el proceso de lotización y comercialización de 32 terrenos del proyecto denominado Entre Bosques ubicado en la parroquia de Tumbaco de la ciudad de Quito. A la fecha de emisión de los estados financieros del año 2011, el grado de terminación del proyecto Entre Bosques se encuentra en aproximadamente en un 85%.

Para realizar este proyecto, con fecha 30 de diciembre del 2010 la Compañía adquirió un terreno valorado en US/.1.760.052 con recursos que provinieron de los señores Walter Wright y Miguel Barra (accionistas de la Compañía)

1.8 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.

- 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.

2.3 Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los presentes estados financieros requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la elaboración de estos estados financieros con base en principios contables generalmente aceptadas.

2.4 Efectivo y equivalentes.-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Los valores incluidos en el rubro cuentas por cobrar comerciales se muestran a su valor de costo y provienen de la prestación de servicios efectuada por la Compañía. Los deudores comerciales son dados de baja en el corto plazo cuando se cobran.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de los valores pendientes de cobro que se encuentran vencidos. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 90 días que se pueden extender hasta 120 días. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6 Inventarios

Los inventarios son presentados al menor entre el costo de adquisición y su valor neto de realización. Los inventarios son valuados con base en el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

2.7 Inversiones en acciones

Las inversiones efectuadas por la Compañía en las compañías donde no ejerce control ni influencia significativa se muestran al costo histórico.

Los dividendos recibidos se reconocen directamente en los resultados del año en que la Junta General de Accionistas de la entidad receptora de las inversiones ha aprobado la distribución de dividendos.

2.8 Inversiones en derechos fiduciarios –

Las inversiones en derechos fiduciarios corresponden a la participación que le corresponde a Viviensa sobre las aportaciones y beneficios que reporten los Fideicomisos que administran proyectos inmobiliarios.

Las inversiones en derechos fiduciarios son registradas inicialmente al costo y posteriormente son contabilizadas bajo el método de participación. Según este método, las inversiones aumentan o disminuyen en función de participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada, aún cuando su participación sea negativa.

Los aumentos o disminuciones de las inversiones son reconocidas en los resultados del periodo que se informa.

2.9 Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Las cuentas por pagar comerciales se muestran a su valor de costo y provienen de las compras de bienes y servicios efectuadas por la Compañía. Las cuentas por pagar comerciales son dados de baja en el corto plazo cuando se pagan.

El período de pago promedio de sus cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 120 días. Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.11 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo.-

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

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

b) Beneficios post-empleo.-

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados

c) Beneficios por terminación.-

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

2.12 Impuestos corrientes.-

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

1) 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 los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) 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:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- 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 un valor igual al determinado en la primera cuota.

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.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2011 y 2010, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente en el Ecuador; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales 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.

2) 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:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- 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.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando 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 a la renta 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

El impuesto a la renta reconocido en los resultados de los periodos terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta debido a que el valor del impuesto a la renta causado de esos años fue menor.

2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por venta de bienes.-

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes
b) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos.
c) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos
d) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
e) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad

Ingresos por prestación de servicios.-

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) El importe de los ingresos ordinarios pude medirse con fiabilidad
b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

2.14 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 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:

a) Los aportes no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a los aportantes,
b) Los aportes serán o podrán ser liquidado con acciones de la Compañía
c) Los recursos recibidos no son de libre disponibilidad de los aportantes.

2.16 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.17 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.

2.18 Resultados acumulados

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con principios contables generalmente aceptados. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.19 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.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía:

	Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:	2011	2010
Bancos	76,304	69,754
Total efectivo y equivalentes	76,304	69,754

4. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía:

		Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:		2011	2010
Clientes relacionados	(1)	18,000	-
Subtotal		18,000	-

(1) Ver composición en la Nota 17.

La Compañía no ha constituido una provisión para cuentas incobrables.

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar de la Compañía:

		Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:		2011	2010
Relacionadas	(1)	1,224,625	339,709
Anticipos a proveedores		15,754	4,265
Impuesto al valor agregado - compras		281	281
Deudores varios		13,202	2,851
Subtotal		1,253,862	347,106

(1) Ver composición en la Nota 17.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes de la Compañía:

	Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:	2011	2010
Retenciones en la fuente	6,589	6,400
Anticipos del impuesto a la renta	14,582	15,943
Total activos por impuestos corrientes	21,171	22,343

El siguiente es un resumen de principales movimientos de los activos por impuestos corrientes durante el 2011 y 2010:

	Al 31 de diciembre del	
Movimientos:	2011	2010
Saldo inicial	22,343	15,750
Incrementos de:		
Retenciones en la fuente	689	-
Anticipos del impuesto a la renta	14,582	6,593
Subtotal	37,614	22,343
Disminuciones por:		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(6,593)	0
Bajas de impuestos	(9,850)	0
Total activos por impuestos corrientes	21,171	22,343

7. INVENTARIOS

A continuación un resumen de los proyectos en desarrollo de la Compañía:

		Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:		2011	2010
Obras en construcción	(1)	2,094,680	1,806,731
Total inventarios		2,094,680	1,806,731

(1) Corresponde a inventarios en proceso relacionados con el Proyecto Entre Bosques (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.6)

8. INVERSIONES EN ACCIONES

A continuación un resumen de las inversiones en acciones de la Compañía:

		Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:		2011	2010
Hospital de los Valles Hodevalles S.A.	(1)	72,589	79,188
Total inversiones en acciones		72,589	79,188

(1) Corresponde a 11 acciones (2010: 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.

9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación un resumen de las inversiones en derechos fiduciarios de la Compañía:

		Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:		2011	2010
Fideicomiso Troje Norte	(1)	1,050,676	1,082,618
Fideicomiso Arupos de la Hacienda I	(2)	-54,385	-
Total inversiones en negocios conjuntos		996,291	1,082,618

(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 la Nota 1.5. La Compañía reconoció una pérdida de US/.34.513 al aplicar el método de participación para valorar estos derechos fiduciarios

(2) Corresponde al 76.9% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso "Arupos de la Hacienda II Etapa" adquiridos durante el año 2011. (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.6). La Compañía reconoció una pérdida de US/.55.154 al aplicar el método de participación para valorar estos derechos fiduciarios

El siguiente es un resumen de principales movimientos de las inversiones en derechos fiduciarios durante el 2011 y 2010:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Movimientos:		Al 31 de diciembre del 2011	2010
Saldo inicial		1,082,618	1,079,372
Adiciones		769	3,246
Participación en los resultados	(1)	(89,667)	-
Disminuciones		2,571	0
Total inversiones en negocios conjuntos		996,291	1,082,618

(1) Corresponde a pérdidas por valuación de inversiones al aplicar el método de participación para valorar estos derechos fiduciarios.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

A continuación un resumen de las obligaciones financieras de la Compañía:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del 2011	2010
Bancos locales:			
Banco Pichincha	(1)	539,138	-
Banco Solidario	(2)	-	160,921
Subtotal		539,138	160,921

(1) Al 31 de diciembre del 2011 corresponde a un préstamo de US/.1.154.384 recibido del Banco Pichincha con vencimientos en el año 2012, 2013 y 2014. Este préstamo se encuentra sujeto a la tasa de interés del 9% anual y garantizado con el inmueble de propiedad del "Fideicomiso Troje Norte".

(2) Al 31 de diciembre del 2010 correspondió 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 garantizado con el inmueble de propiedad del "Fideicomiso Troje Norte".

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

A continuación un resumen de las cuentas por pagar comerciales de la Compañía:

Composición:		Al 31 de diciembre del 2011	2010
Proveedores locales	(1)	84	1,152,760
Total cuentas por pagar comerciales		84	1,152,760

(1) Corresponde al saldo pendiente de pago por la compra del terreno donde se construye el proyecto Entre Bosques (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.6)

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar de la Compañía:

Composición saldos:		Al 31 de diciembre del 2011	2010
Partes vinculadas	(1)	926,809	922,160
Anticipos de clientes	(2)	1,185,357	112,941
Retenciones en la fuente		804	2,329
Impuesto al valor agregado - ventas		4,027	-
Intereses por pagar		79,082	51,747
Otras cuentas por pagar		-	300
Total otras cuentas por pagar		2,196,079	1,089,477

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 17.
(2) Estos valores incluyen US/.1.185.357 (2010: US/.111.340) de anticipos recibidos de clientes del Proyecto Entre Bosques (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.6)

13. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales de la Compañía:

Composición	Al 31 de diciembre del 2011	2010
Seguridad social	56	70
Total obligaciones laborales	56	70

El siguiente es un resumen de los principales movimientos de las obligaciones laborales durante el 2011 y 2010:

Movimiento:	Al 31 de diciembre del 2011	2010
Saldo inicial	70	65
Incrementos por:		
Gastos de nómina del año	3,685	3,239
Subtotal	3,755	3,304
Disminuciones por:		
Pagos de nómina del año	(3,699)	(3,234)
Total obligaciones laborales	56	70

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal -

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

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2009, 2010 y 2011 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía NO mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar

c) Pasivos por impuestos corrientes

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos corrientes de la Compañía:

	Al 31 de diciembre del	
Composición:	2011	2010
Pasivos por impuestos corrientes	14,582	6,593
Total pasivos por impuestos corrientes	14,582	6,593

El siguiente es un resumen de los movimientos de las obligaciones tributarias durante los años 2011 y 2010 es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
Movimientos:	2011	2010
Saldo inicial	6,593	-
Incrementos por:		
Impuesto a la renta corriente	14,582	6,593
Subtotal	21,175	6,593
Disminuciones por:		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(6,593)	0
Total pasivos por impuestos corrientes	14,582	6,593

d) Conciliación tributaria

A continuación un resumen de las conciliaciones tributarias de la Compañía:

Conciliaciones tributarias resumidas	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	(102,507)	(91,628)
(-) Ingresos exentos o ingresos no gravados	(739)	-
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	99,607	1
Base imponible	(3,639)	(91,627)
Impuesto a la renta corriente	(873)	(22,907)
Impuesto a la renta mínimo	14,582	6,593
Pasivo por impuesto corriente	14,582	6,593

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

A continuación un resumen de las obligaciones financieras a largo plazo de la Compañía:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Bancos locales:			
Banco Solidario S.A.	(1)	-	755,089
Banco del Pichincha	(2)	1,154,384	-
(-) Porcion corriente deuda a largo plazo		(539,138)	(160,921)
Total obligaciones financieras a largo plazo		615,246	594,168

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 11

16. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

A continuación un resumen de las deudas con partes relacionadas a largo plazo de la Compañía:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Partes relacionadas locales	(1)	1,506,044	325,231
Total deudas con partes relacionadas a largo plazo		1,506,044	325,231

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 17.

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2011 y 2010, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una compañía tiene capacidad para controlar a otra, o si puede ejercer una influencia importante sobre la otra parte en la toma de decisiones financieras y operativas.

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Ingresos recibidos de:		
Multibusiness S.A.	-	-
Ecoproducción (intereses ganados)	34,906	-
Otros menores	-	-
Total	34,906	-
Préstamos recibidos de:		
Segurvivienda	-	452,257
Walter Wright	440,407	312,615
Miguel Barra	440,407	312,615
Fideicomiso Troje Norte	225,845	-
Maria Elena Bueno	100,000	-
Préstamos efectuados a:		
Ecoproducción	606,910	226,128
Fideicomiso Viñas del Chiche	193,619	-
Astorgal Cía. Ltda.	115,347	-
	2,122,535	1,303,615

Los saldos pendientes de cobro a corto plazo con partes relacionadas (incluidas en las cuentas por cobrar comerciales) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Inmobiliaria Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	18,000	-
Total cuentas por cobrar comerciales relacionadas	18,000	-

Los saldos pendientes de cobro con partes relacionadas (incluidas en otras cuentas por cobrar) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del 2011	2010
Ecoproducción	833,038	226,128
Fideicomiso Viñas del Chiche	193,619	-
Astorgal Cía. Ltda.	115,347	-
Sensuites S.A.	28,713	-
Multibusiness S.A.	12,902	12,902
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	9,612	88,834
Miguel Barra	6,491	-
Fideicomiso Troje Norte	5,071	5,071
Otros menores	4,832	6,774
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	1,209,625	339,709

Los saldos pendientes de pago a corto plazo con partes relacionadas (incluidas en las cuentas por pagar comerciales) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

Los saldos pendientes de pago a corto plazo con partes relacionadas (incluidas en las otras cuentas por pagar) al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del 2011	2010
Proinmobiliaria S.A.	333,207	415,102
Fideicomiso Troje Norte	225,845	-
Segurvivienda S.A.	225,045	452,257
Maria Elena Bueno	100,000	-
Walter Wright	7,298	10,597
Nelly Morales	17,400	17,400
Juan Carlos Cevallos	5,050	2,028
Otras menores	12,964	24,776
Total otras cuentas por pagar a relacionadas	926,809	922,160

Los saldos pendientes de pago a largo plazo con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del 2011	2010
Walter Wright	603,022	162,616
Miguel Barra	603,022	162,615
Obligaciones con relacionadas a largo plazo	1,206,044	325,231

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

18. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 4.200 acciones ordinarias de valor nominal US/.1 cada una.

19. 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:

a) Los aportes no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a los aportantes,
b) Los aportes serán o podrán ser liquidado con acciones de la Compañía
c) Los recursos recibidos no son de libre disponibilidad de los aportantes.

20. RESERVAS

A continuación un resumen de las reservas de la Compañía:

	Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:	2011	2010
Reserva legal	2,520	2,520
Reserva de capital	176,819	176,819
Total reservas	179,339	179,339

21. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados de la Compañía:

	Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:	2011	2010
Pérdidas acumuladas - distribuibles	(521,835)	(404,746)
Total resultados acumulados	(521,835)	(404,746)

22. INGRESOS POR SERVICIOS PRESTADOS

A continuación un resumen de los ingresos por servicios prestados de la Compañía:

	Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:	2011	2010
Otros ingresos ordinarios	81,834	6,785
Total ingresos ordinarios	81,834	6,785

23. COSTOS OPERATIVOS

A continuación un resumen de los costos por servicios prestados de la Compañía:

	Al 31 de diciembre del	
Composición de saldos:	2011	2010
Remuneraciones al personal	3,685	3,239
Impuestos y contribuciones	3,255	15,548
Gastos no deducibles	99,607	-
Otros menores	3,141	2,340
Total costos operacionales	109,688	21,127

24. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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

25. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 20 de abril del 2012 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.