

**ROMERO & PAZMIÑO
INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.**

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



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A. (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador) que comprenden: el balance general al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y las otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos, transacciones y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



"A member firm of DFK International a worldwide association of
independent accounting firms and business advisers"

Bases para la opinión calificada

4. Como se menciona en las Notas 2 y 5 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2010 Proyectos en ejecución Marsella por US\$757,150 corresponden a un proyecto propio desarrollado, promocionado y vendido directamente por la Compañía, a esa fecha la Administración ha considerado que los ingresos y costos relacionados con este proyecto se reconocerán al final de la obra de acuerdo con normas tributarias vigentes. Sin embargo, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador estos se deben reconocer de acuerdo con el avance de la obra, en este sentido la Administración no ha considerado necesario estimar la acumulación de ingresos y costos que serían necesarios para el cumplimiento de esta norma.
5. Como se describe en la Nota 8 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2010 la Compañía mantiene inversiones en varios fideicomisos. A la fecha de emisión de este informe las fiduciarias no han entregado los balances auditados de los fideicomisos ni han emitido respuesta a nuestras solicitudes de confirmaciones de saldos, si bien se aplicaron procedimientos alternativos de auditoría sobre los saldos y operaciones realizadas con los fideicomisos, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, dichas confirmaciones e información requerida, se consideran necesarias para corroborar la exposiciones realizadas por la Administración en los estados financieros adjuntos, respecto de estas operaciones.
6. Como se menciona en la Nota 17 a los estados financieros, cuentas por pagar proyectos incluye US\$715,347 correspondientes a anticipo de proyectos y otros. A la fecha de este informe no existe un análisis que permita identificar cuento de estos valores deben ser liquidados hasta el 31 de diciembre del 2010. En razón de estas circunstancias no nos fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos. La Compañía se encuentra realizando el análisis correspondiente y espera liquidar estos valores en el 2011.
7. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía mantiene partidas conciliatorias bancarias por US\$235,647, las cuales a la fecha de este informe se encuentran en análisis. La Administración considera que no habrá efecto en los resultados y que corresponden a reclasificaciones de activos y pasivos que se registrarán en el 2011. En razón de estas circunstancias no nos fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos por medio de otros procedimientos de auditoría.
8. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía mantiene cuatro cuentas corrientes cuyos movimientos no se incluyeron en el alcance de nuestra auditoría. Debido a que se utilizan para las operaciones de su compañía relacionada.
9. Como se menciona en la Nota 7 a los estados financieros, la Compañía acogiéndose a la normativa tributaria vigente al 31 de diciembre del 2010 mantiene como activos diferidos la cuenta Gastos de inversión por US\$29,310 correspondientes a gastos de constitución de la Compañía. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador estos deben ser registrados como gastos en el período en que se incurren; el efecto de este registro es incrementar los activos y las utilidades retenidas en el mencionado valor.

Opinión calificada

10. En nuestra opinión, excepto por aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieron haberse determinado como necesario si no hubieran existido las limitaciones mencionadas en los párrafos del cuarto al octavo y excepto por los efectos del asunto mencionado en el párrafo noveno, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre del 2010, 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 de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Aspectos de énfasis

11. Como se menciona en las Notas 8 y 9 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2009 la Compañía mantiene el 100% y 95% de participación en Alsacia Enterprice Corp. y RPM Construcciones S.A. y participaciones en varios fideicomisos. Los estados financieros adjuntos corresponden únicamente a las actividades de ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A., y no incluyen la consolidación de sus operaciones con estas entidades controladas.
12. Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros y en el párrafo 2 de este informe, la Compañía prepara sus estados financieros con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a las de la República del Ecuador.



Micelle

RNAE No. 358
14 de abril del 2010
Quito, Ecuador

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



ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>ACTIVOS</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		217,416	69,609
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	2,226,096	719,275
Cuentas y documentos por cobrar partes relacionadas	(Nota 4)	1,250,140	1,709,043
		-----	-----
Total del activo corriente		3,693,652	2,497,927
PROYECTOS EN EJECUCIÓN	(Nota 5)	757,150	475,845
PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto	(Nota 6)	629,267	453,904
ACTIVOS DIFERIDOS	(Nota 7)	50,867	60,106
INVERSIONES EN FIDEICOMISOS	(Nota 8)	4,628,554	4,247,463
INVERSIONES EN ACCIONES	(Nota 9)	488,220	195,731
		-----	-----
Total activos		10,247,710	7,930,976
		=====	=====
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
CORRIENTE:			
Sobregiros		706,508	122,845
Porción corriente de la deuda a largo plazo	(Nota 10)	1,324,831	1,594,043
Préstamos de relacionadas	(Nota 11)	275,623	275,623
Intereses por pagar		70,487	37,588
Cuentas por pagar	(Nota 12)	3,453,658	1,109,457
Impuesto a la renta	(Nota 14)	39,751	33,482
Pasivos acumulados	(Nota 15)	71,678	33,618
		-----	-----
Total del pasivo corriente		5,942,536	3,206,656
DEUDA A LARGO PLAZO	(Nota 10)	-	30,512
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y TERCEROS	(Nota 16)	1,009,310	1,331,620
CUENTAS POR PAGAR FIDEICOMISOS	(Nota 17)	2,385,447	2,156,813
		-----	-----
Total pasivos		9,337,293	6,725,601
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	(Nota 18)	450,000	52,179
Reserva legal	(Nota 19)	22,319	12,323
Aportes para futuras capitalizaciones	(Nota 20)	140,000	100,000
Reserva por valuación	(Nota 21)	119,295	740,459
Utilidades retenidas	(Nota 22)	178,803	300,414
		-----	-----
Total patrimonio		910,417	1,205,375
Total pasivo y patrimonio		10,247,710	7,930,976
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

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

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS OPERACIONALES:		
Ingresos por servicios	624,751	572,949
Ingreso por inversión en fideicomisos y asociadas	740,887	448,323
COSTO DE LOS SERVICIOS	284,226	269,974
Utilidad bruta	1,081,412	751,298
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administración y ventas	443,365	488,794
Utilidad en operación	638,047	262,504
OTROS INGRESOS, (GASTOS):		
Financieros, neto	(172,960)	(127,649)
Otros ingresos (gastos), neto	(205,274)	22,137
	(378,234)	(105,512)
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	259,813	156,992
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(Nota 15)	38,972
IMPUESTO A LA RENTA	(Nota 14)	39,751
Utilidad neta	181,090	99,961

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA POR VALUACIÓN	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008	52,179	8,587	971,988	-	204,189	1,236,943
Apropiación de reserva legal	-	3,736	-	-	(3,736)	-
Ajustes de fideicomisos	-	-	-	(131,529)	-	(131,529)
Reclasificación a reserva por valuación	-	-	(871,988)	871,988	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	99,961	99,961
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	52,179	12,323	100,000	740,459	300,414	1,205,375
Apropiación de reserva legal	-	9,996	-	-	(9,996)	-
Aumento de capital	397,821	-	(105,116)	-	(292,705)	-
Incremento de aportes para futuras capitalizaciones	-	-	145,116	-	-	145,116
Ajustes de fideicomisos	-	-	-	(621,164)	-	(621,164)
Utilidad neta	-	-	-	-	181,090	181,090
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	450,000	22,319	140,000	119,295	178,803	910,417

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros...

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	2010	2009
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo (pagado) recibido de clientes, partes relacionadas y otros	525,288	(109,658)
Efectivo pagado a funcionarios y empleados, proveedores, compañías relacionadas y otros	(348,514)	(633,136)
Impuesto a la renta y participación a trabajadores pagado	(68,976)	(10,942)
Otros gastos, neto	(179,073)	(118,767)
	-----	-----
Efectivo (utilizado en) actividades de operación	(71,275)	(872,503)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo pagado en la adquisición de propiedad, mobiliario y equipo, incluyendo anticipos por liquidar	(239,008)	(83,713)
Efectivo pagado por inversiones en fideicomisos	(851,890)	(267,980)
Efectivo pagado por inversiones en acciones	-	(6,940)
Efectivo pagado por otros activos	-	(5,822)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1,090,898)	(364,455)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo (pagado) recibido por obligaciones bancarias, neto	314,451	915,047
Efectivo recibido (pagado) por obligaciones con accionistas y terceros y partes relacionadas	1,020,925	90,590
Efectivo (pagado) recibido por cuentas por largo plazo	(30,512)	31,500
Aportes para futuras capitalizaciones	5,116	-
	-----	-----
Efectivo neto (Utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	1,309,980	1,037,137
	-----	-----
Aumento (Disminución) neta del efectivo en caja y bancos	147,807	(199,821)
	-----	-----
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del año	69,609	269,430
	-----	-----
Saldo al fin del año	217,416	69,609
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
(UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

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

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
UTILIDAD NETA	181,090	99,961
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Provisión para participación a trabajadores	38,972	23,549
Provisión para impuesto a la renta	39,751	33,482
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	63,645	63,196
Amortización de activos diferidos	9,239	15,399
Provisión de intereses por pagar	70,487	37,588
Provisión de intereses por cobrar	-	(13,255)
Baja de activos, mobiliario y equipo, neto	-	598
Ganancia por participación en fideicomiso y acciones	(442,853)	(201,563)
Provisión de ingresos	-	(254,856)
Reversión de provisión de ingresos	218,681	-
Provisión de gastos	199,160	-
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Aumento en cuentas por cobrar	(1,286,319)	(545,171)
Aumento en proyectos en ejecución	(281,305)	(123,518)
Aumento (Disminución) en cuenta por pagar	1,119,089	(4,481)
Disminución en pasivos acumulados	(912)	(3,432)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(71,275)	(872,503)

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

2010:

- En el año 2010, la Compañía transfirió a la reserva legal US\$9,996 de la utilidad neta del 2009. Resultado de esta transferencia, se incrementó la reserva legal y disminuyó utilidades retenidas en el mencionado valor.
- En el año 2010, la Compañía para ajustar su participación en un fideicomiso al valor patrimonial proporcional debitó reservas por valuación por US\$621,164, recaudaciones proyectos 595,646, cuentas por pagar fideicomisos US\$30,087 y se acreditó Inversiones en fideicomisos 1,096,533 y resultados del ejercicio por US\$150,364.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

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

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

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

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

2010: (Continuación)

- En el año 2010, la Compañía para ajustar su participación en una asociada al valor patrimonial proporcional registró una incrementó de inversiones en acciones y resultados del ejercicio por US\$292,489.
- En el año 2010, la Compañía incrementó aportes para futuras capitalizaciones en US\$140,000, debitando compañías y partes relacionas por cobrar y pagar por US\$70,000 respectivamente.
- En el año 2010, la Compañía incrementó su capital en US\$397,821, debitando aportes para futuras capitalizaciones por US\$105,116, y utilidades retenidas por US\$292,705.
- En el año 2010, la Compañía reconoció pérdidas por fraude, mediante la provisión de gastos por US\$199,160, debitando otros gastos y acrediitando cuentas por pagar por el mencionado valor.

2009:

- En el año 2009, la Compañía compensó cuentas por pagar y cobrar compañías relacionadas por un valor de US\$275,527.
- En el año 2009, la Compañía transfirió a la reserva legal US\$3,736 de la utilidad neta del 2008. Resultado de esta transferencia, se incrementó la reserva legal y disminuyó utilidades retenidas en el mencionado valor.
- En el año 2009, la Compañía para ajustar su participación en un fideicomiso y en una asociada al valor patrimonial proporcional registró una disminución de inversiones en fideicomisos por US\$171,529, y un incremento de inversiones en acciones por SU\$40,000 contra reservas por valuación
- En el año 2009, la Compañía para corregir un error de clasificación transfirió a reservas por valuación US\$871,988 de aportes para futuras capitalizaciones.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

La Compañía fue constituida en Quito, Ecuador el 21 de marzo del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de mayo del 2001, su objetivo social es la prestación de servicios y asesoría de mercado en todas sus fases, especialmente en cuanto se refiere a: importación, exportación, comercialización, representación, distribución, promoción de productos de automotores, maquinaria, equipos médicos, implementos de limpieza, deportivos, artículos de belleza y productos para la construcción, software, hardware, franquicias, compañías de servicios, representación de compañías nacionales y extranjeras, etc. Su actividad principal es el desarrollo y participación en proyectos inmobiliarios directamente a través de fideicomisos (Ver Notas 4, 5 y 8). Su compañía relacionada RPM Construcciones S.A., presta servicios de construcción en varios de estos proyectos.

Con fecha 30 de junio del 2010, la Junta General de Accionistas de la Compañía, resolvió aumentar el capital en US\$397,821. Con fecha al 14 de julio del 2010 aprobó este aumento de capital mediante aportes futuras capitalizaciones y capitalización de utilidades retenidas, con lo cual el capital social al 31 de diciembre del 2010 se establece en US\$450,000 conformado por 450.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas. Con fecha 23 de septiembre del 2010, se inscribió la escritura de este aumento de capital en el Registro Mercantil.

Con fecha 28 de marzo del 2008, la Junta General de Accionistas de la Compañía aprobó un aumento de capital mediante la reinversión de utilidades, con lo cual el capital social al 31 de diciembre del 2008 se estableció en US\$52,179 conformado por 52.179 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas. Con fecha 23 de diciembre del 2008, se inscribió la escritura de este aumento de capital en el Registro Mercantil.

Como estrategias operativas se han constituido varios fideicomisos mercantiles que le han permitido a la Compañía ingresar y obtener un reconocimiento en el mercado inmobiliario, esos fideicomisos están compuestos por: constituyentes adherentes clientes que son personas naturales o jurídicas que se adhieren al fideicomiso y se obligan a realizar aportes y tienen derecho a recibir unidades habitacionales en restitución fiduciaria; constituyentes promotores, que tiene como responsabilidad la adecuada estructura o la calidad de los materiales empleados en la ejecución de los proyectos inmobiliarios y de las unidades inmobiliarias. Además la Compañía actúa para ciertos Fideicomisos como agente comercializador, estructurador del negocio y gerente de proyecto.

1. OPERACIONES: (Continuación)

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

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:

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

a. Bases de presentación

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

b. Proyectos en ejecución

Acumula los costos relacionados con la ejecución de proyectos inmobiliarios en una cuenta de activo y reconoce los ingresos y costos relacionados con dichos proyectos al momento del cierre de los mismos.

c. Propiedad, mobiliario y equipo

Se muestra al costo histórico menos la correspondiente depreciación acumulada, la Gerencia considera que el monto neto de estos activos no excede su valor de utilización económica.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año, mientras que las mejoras y adiciones de importancia se capitalizan.

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.

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

d. Activo diferido

Corresponden a desembolsos relacionados con la constitución de la Compañía y la adquisición de software, se muestra al costo histórico menos la correspondiente amortización acumulada del software.

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

e. **Inversiones en fideicomisos**

Corresponden a valores entregados a cada fideicomiso a manera de: aporte patrimonial, a la adquisición de derechos fiduciarios a los adherentes y a diversos desembolsos u obligaciones realizados a nombre de tales fideicomisos. Estos valores en su mayoría son liquidados en el momento de cierre de fideicomiso, cuando se restituyan activos y pasivos. El reconocimiento de los ingresos se los realiza en base a una estimación de la Gerencia de la utilidad por unidad habitacional por el número casas entregadas al cierre del ejercicio, cualquier diferencia se reconoce al cierre o final de los fideicomisos.

f. **Inversiones en acciones**

Inversiones en acciones se presentan al costo de adquisición, y en ciertos casos más ajustes al valor proporcional de su participación.

g. **Recaudaciones de proyectos**

Corresponden a recaudaciones de los adherentes, de diferentes fideicomisos realizados por la Compañía. En base a una estimación de la Gerencia se han reconocido parte de estos anticipos de clientes como ingresos, utilidad por unidad habitacional, con base al margen esperado por el número casas entregadas al cierre del ejercicio.

h. **Reconocimiento del ingresos y costos**

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

i. **Reconocimiento del gasto**

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

j. **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF**

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

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

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

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

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

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

De acuerdo con estas resoluciones; la Compañía se encuentra en el segundo grupo y aplicará NIIF completas.

k. Registros contables y unidad monetaria

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

3. CUENTAS POR COBRAR:

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

		2010	2009
Clientes	(1)	1,582,134	336,770
Anticipo a proveedores y terceros		294,046	241,936
Cuentas por liquidar		154,088	68,168
Funcionarios y empleados	(2)	96,511	21,021
Impuestos retenidos	(Ver Nota 14)	63,141	19,720
Crédito tributario – IVA		8,674	18,405
Interés por cobrar		13,255	13,255
Otros		14,247	-
		-----	-----
		2,226,096	719,275
		=====	=====

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 la Compañía no ha considerado necesario establecer una provisión para cuentas incobrables.

3. CUENTAS POR COBRAR: (Continuación)

- (1) Para el 2010 y 2009 incluye provisiones de ingresos por un valor de US\$ 59,656 y US\$254,856 respectivamente por concepto de servicios prestados de gerencia y comercialización de proyectos.
- (2) Al 31 de diciembre las 2010 y 2009 estas cuentas no incluye operaciones de importancia entre la Compañía y sus funcionarios y empleados.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS:

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

2010

Documentos por cobrar:

Fideicomiso Versalles

Préstamo que genera un interés del 12% anual con vencimiento en mayo del 2011.	39,599
Préstamo que genera un interés del 12% anual con vencimiento en junio del 2011.	100,000
Préstamo que genera un interés del 9.92% anual con vencimiento en junio del 2011.	112,500
Préstamo que genera un interés del 14.42% anual con vencimiento en junio del 2011.	150,000
Préstamo que genera un interés del 9.83% anual con vencimiento en julio del 2011.	175,000
Préstamo que genera un interés del 9.83% anual con vencimiento en julio del 2011.	131,250
Préstamo que genera un interés del 12% anual con vencimiento en agosto del 2011.	23,950
Préstamo que genera un interés del 13.30% anual con vencimiento en septiembre del 2011.	87,884

	820,183

Cuentas por cobrar:

Alsacia Enterprise Corp.	429,957

	1,250,140

4. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

2009

Documentos por cobrar:

Fideicomiso Sevres II

Préstamo que genera un interés del 14% anual con vencimiento en mayo del 2010.	200,000
Préstamo que genera un interés del 14% anual con vencimiento en junio del 2010.	100,000

Fideicomiso Versalles

Préstamo que genera un interés del 8% anual con vencimiento en febrero del 2010.	175,000
Préstamo que genera un interés del 11.5% anual con vencimiento en marzo del 2010.	40,504
Préstamo que genera un interés del 12% anual con vencimiento en junio del 2010.	107,015
Préstamo que genera un interés del 9.83% anual con vencimiento en julio del 2010.	132,222
Préstamo que genera un interés del 9.63% anual con vencimiento en julio del 2010.	132,222
Préstamo que genera un interés del 14% anual con vencimiento en agosto del 2010.	200,000
Préstamo que genera un interés del 9.83 % anual con vencimiento en agosto del 2010.	100,000
Préstamo que genera un interés del 13.3% anual con vencimiento en septiembre del 2010.	77,750

Fideicomiso Capri

Préstamo que genera un interés del 12% anual con vencimiento en febrero del 2008.	70,000
Préstamo que genera un interés del 12% anual con vencimiento en febrero del 2009.	50,000

Pasan...	1,384,713

**4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR PARTES
RELACIONADAS: (Continuación)**

Vienen	1,384,713
--------	-----------

Cuentas por cobrar:

Alsacia Enterprice Corp.	324,330

	1,709,043
	=====

5. PROYECTOS EN EJECUCIÓN:

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

	2010	2009
Terrenos	222,803	222,803
Construcciones	392,584	177,570
Costos financieros	52,806	29,897
Varios indirectos	43,142	12,096
Honorarios ejecutores	21,182	17,468
Estudios y planificación	20,661	12,720
Tasas e impuestos legales	3,972	3,291
	-----	-----
	757,150	475,845
	=====	=====

Corresponde a un proyecto inmobiliario desarrollo directamente por la Compañía denominado Marsella que comprenden 14 unidades habitacionales en un conjunto privado ubicado en Cumbayá, con casas de 135 m².

6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO:

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

	2010	2009	<u>Tasa Anual de Depreciación</u>
Terrenos	60,476	60,476	-
Edificios	488,764	268,764	5%
Vehículos	159,268	159,268	20%
Equipos de computación	79,432	68,284	33%
Muebles y enseres	63,356	58,260	10%
Equipo de oficina	16,655	13,891	10%
	-----	-----	
	867,951	628,943	
Menos - Depreciación acumulada	(238,684)	(175,039)	
	-----	-----	
	629,267	453,904	
	=====	=====	

6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO: (Continuación)

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009	453,904	433,985
Adiciones	239,008	83,713
Bajas, neto	-	(598)
Depreciación del año	(63,645)	(63,196)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009	629,267	453,904
	-----	-----

7. ACTIVOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, activos diferidos se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	Tasa Anual de Amortización
Gastos de inversión	29,310	29,310	-
Programas y licencias	46,195	46,195	33%
	-----	-----	
	75,505	75,505	
Menos - Amortización acumulada	(24,638)	(15,399)	
	-----	-----	
	50,867	60,106	
	=====	=====	

El movimiento de activos diferidos fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y del 2009	60,106	69,683
Adiciones	-	5,822
Amortización del año	(9,239)	(15,399)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009	50,867	60,106
	=====	=====

8. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS:

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

Derechos Fiduciarios		2010	2009
Fideicomiso Sevres II	(1)	-	338,471
Fideicomiso Génova II	(2)	-	318,000
		-----	-----
		-	656,471
		-----	-----
Aportes Patrimoniales			
Fideicomiso Génova II	(2)	221,389	999,922
Fideicomiso La Primavera	(3)	329,304	284,936
Fideicomiso La Esperanza	(4)	324,479	679,431
Fideicomiso Sevres II	(1)	603,090	60,329
Fideicomiso Versalles	(5)	19,778	19,778
Fideicomiso Alcázar de Bellavista		2,500	2,500
Fideicomiso La Moya	(6)	214,242	2,000
Fideicomiso Altos de Conocoto	(7)	2,000	2,000
Fideicomiso Plaza República	(8)	2,000	2,000
Fideicomiso Pontevedra		4,000	-
Fideicomiso Portal de Capri Segunda Etapa	(9)	-	1,000
		-----	-----
		1,722,782	2,053,896
		-----	-----
Cuentas por liquidar fideicomisos			
Fideicomiso La Moya	(6)	688,459	379,395
Fideicomiso Versalles	(5)	877,605	367,435
Fideicomiso La Esperanza	(4)	697,454	247,735
Fideicomiso Alcázar de Pontevedra		141,539	133,430
Fideicomiso Plaza República	(8)	153,207	103,618
Fideicomiso Portal de Capri Segunda Etapa	(9)	-	68,428
Fideicomiso Sevres II	(1)	117,225	63,492
Fideicomiso Altos de Conocoto	(7)	91,715	59,384
Fideicomiso Alcázar de Bellavista		56,867	53,423
Fideicomiso Génova II	(2)	50,609	38,655
Fideicomiso La Primavera	(3)	27,294	20,643
Fideicomiso Fondos de inversión		1,459	1,458
Fideicomiso Toledo II		2,339	-
		-----	-----
		2,905,772	1,537,096
		-----	-----
		4,628,554	4,247,463
		=====	=====

8. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)

Un detalle de los principales fideicomisos es como sigue:

(1) Fideicomiso Sevres II

Constituido mediante escritura pública otorgada el 28 de mayo de 2006, tiene por objeto permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes fideicomitidos y de los que se transfieran en el futuro, y facultar a la Fiduciaria, para que los administre con miras a su aplicación en la ejecución del proyecto inmobiliario.

Constituyente promotor: Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.

Constituyentes tradentes: Miguel Chiriboga y María de los Ángeles Holguín

Fiduciaria: Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A.

Fecha de inicio etapa de construcción: 4 de junio del 2007

Unidades habitacionales: 23 casas

% de participación: 100%

2010:

Emisor	% que Posee	Valor en libros	Valor Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso Sevres II	100%	603,090 =====	603,090 =====	- =====

2009:

Emisor	% que Posee	Valor en libros	Valor Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso Sevres II	100%	398,800 =====	402,000 =====	(3,200) =====

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso Sevres II al 31 de diciembre del 2010 y 2009 muestran las siguientes cifras de importancia:

	2010	2009
Total activos	603,090	3,063,083
Total pasivos	-	1,045,259
Total patrimonio	603,090	2,017,824
Aportes en dinero	-	2,000
Aportes en terreno	-	400,000
Aportes constituyentes adherentes	-	1,615,824
Resultado del año	-	-
Aportes patrimoniales	603,090 =====	402,000 =====

8. **INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)**

(2) Fideicomiso Génova II

Constituido mediante escritura pública otorgada el 11 de julio del 2003, tiene por objeto permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes fideicomitidos y de los que se transfieran en el futuro, y facultar a la Fiduciaria, para que los administre con miras a su aplicación en la ejecución del proyecto inmobiliario, de conformidad con las instrucciones irrevocables detalladas en el contrato del Fideicomiso.

Constituyente promotor: Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.

Constituyentes tradentes: Patrizio Galeotti Flori y Ma. Teresa Ágela Mateus Jijón

Fiduciaria: Administradora de Fondos Fodeva S.A. FODEVSA

Fecha de inicio de construcción: 11 de julio del 2003

Unidades habitacionales: 88 casas

% de participación: 100%

En virtud de las resoluciones tomadas por la Junta del Fideicomiso de fechas 26 de julio y 31 de julio del 2005, mediante escritura pública de fecha 31 de octubre de 2005 se suscribió la escritura de Sustitución Fiduciaria y Reforma Integral del Fideicomiso. A partir de esa fecha la Administradora de Fondos del Pichincha, Fondos Pichincha S.A. pasó a ser la Fiduciaria y Representante Legal del Fideicomiso Génova II.

2010:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso Génova II	100%	221,389	221.389	-

2009:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso Génova II	100%	1,317,922	1,011,110	306,812

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso Génova II al 31 de diciembre del 2010 y 2009 muestran las siguientes cifras de importancia:

8. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)

	2010	2009
Total activos	221,389	1,363,790
Total pasivos	-	352,680
Total patrimonio	221,389	1,011,110
Aportes en dinero	-	5,649
Aportes constituyentes adherentes	-	358,586
Restituciones	-	427,894
Resultados acumulados	-	17,418
Resultado del año	-	201,563
Aportes patrimoniales	221,389	1,011,110

(3) Fideicomiso La Primavera

Constituido mediante escritura pública otorgada el 16 de marzo del 2006, tiene por objeto permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes fideicomitidos y de los que se transfieran en el futuro, y facultar a la Fiduciaria para que los administre con miras a su aplicación en la ejecución del proyecto inmobiliario.

Constituyente promotor: Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.

Constituyentes tradentes: Diego Larrea y Bertha Cordovéz

Fiduciaria: Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A.

Fecha de inicio de construcción: 16 de marzo del 2006

Unidades habitacionales: 12 casas

% de participación: 100%

2010:

Emisor	% que Posee	Valor		
		Valor en Libros	Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso La Primavera	100%	329,304	298,178	31,126

2009:

Emisor	% que Posee	Valor		
		Valor en Libros	Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso La Primavera	100%	284,936	474,536	(189,600)

8. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso La Primavera al 31 de diciembre del 2010 y 2009 muestran las siguientes cifras de importancia:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Total activos	545,820	961,403
Total pasivos	-	60,940
Total patrimonio	545,820	900,463
Aportes en dinero	253,810	284,936
Aportes en terreno	189,600	189,600
Aportes constituyentes adherentes	342,739	552,869
Restituciones	(237,826)	(122,135)
Resultado del año	(2.503)	(4,807)

(4) Fideicomiso La Esperanza

Constituido mediante escritura pública otorgada el 3 de abril del 2007, tiene por objeto permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes fideicomisos y de los que se transfieran en el futuro, y facultar a la Fiduciaria, para que los administre con miras a su aplicación en la ejecución del proyecto inmobiliario.

Constituyente promotor: Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.

Constituyentes tradentes: Franklin Yépez

Fiduciaria: Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A.

Fecha de inicio de construcción: 25 de julio del 2008

Unidades habitacionales: 142 casas

% de participación: 87%

2010:

Emisor	% que Posee	Valor		
		Valor en Libros	Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso La Esperanza	87%	324,479	322,098	2.381

2009:

Emisor	% que Posee	Valor		
		Valor en Libros	Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso La Esperanza	87%	679,431	681,812	(2,381)

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso La Esperanza al 31 de diciembre del 2010 y 2009 muestran las siguientes cifras de importancia:

8. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Total activos	7,841,812	4,295,044
Total pasivos	2,065,145	1,198,848
Total patrimonio	5,776,667	3,096,196
Aportes en dinero	90,691	93,072
Aportes en terreno	1,003,857	1,003,857
Aportes constituyentes adherentes	4,682,263	1,999,411
Resultado del año	(144)	(144)

(5) Fideicomiso Versalles

Constituido mediante escritura pública otorgada el 4 de septiembre del 2007, tiene por objeto facultar a la Fiduciaria para que administre los bienes fideicomisos y los que se transfieran en el futuro, con miras a su aplicación en la ejecución del proyecto inmobiliario.

Constituyente promotor: Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.

Constituyentes tradentes: Abraham Zoldan Pasternak y Anat Salomena Yahaloni

Fiduciaria: Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A.

Fecha de inicio de construcción: 11 de febrero del 2008

Unidades habitacionales: 78 casas

% de participación: 50%

2010:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial		Exceso (Margen)
			Proporcional	Exceso (Margen)	
Fideicomiso Versalles	50%	19,778	19,778	-	-----

2009:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial		Exceso (Margen)
			Proporcional	Exceso (Margen)	
Fideicomiso Versalles	50%	19,778	19,778	-	-----

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso Versalles al 31 de diciembre del 2010 y 2009 muestran las siguientes cifras de importancia:

8. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Total activos	6,478,732	4,807,584
Total pasivos	1,940,792	1,938,138
Total patrimonio	4,537,940	2,869,446
Aportes en dinero	19,778	19,778
Aportes en terreno	913,677	913,677
Aportes constituyentes adherentes	3,604,485	1,935,991
	=====	=====

(6) Fideicomiso La Moya

Constituida mediante escritura pública otorgada el 11 de marzo del 2008, tiene por objeto facultar a la Fiduciaria para que administre el fideicomiso
Información no disponible a la fecha de este informe.

2010:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso La Moya	100%	214,242	214,242	-

2009:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso La Moya	100%	2,000	2,000	-

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso La Moya al 31 de diciembre del 2010 y 2009 muestran las siguientes cifras de importancia:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Total activos	2,614,252	628,316
Total pasivos	1,262,057	45,163
Total patrimonio	1,352,195	583,153
Aportes en dinero	214,242	2,000
Aportes en terreno	205,542	205,542
Aportes constituyentes adherentes	932,411	375,611
	=====	=====

8. **INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)**

(7) **Altos de Conocoto**

Constituido mediante escritura pública otorgada el 3 de septiembre del 2008, tiene por objeto permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes fideicomitidos y de los que se transfieran en el futuro, y facultar a la Fiduciaria para que los administre con miras a su aplicación en la ejecución del proyecto inmobiliario.

Constituyente Promotor: Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.

Constituyentes Tradentes: Gonzalo Almeida

Fiduciaria: Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A.

Fecha de inicio de construcción: 16 de marzo del 2006

Unidades habitacionales: casas

% de participación: 50%

2010:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso Altos de Conocoto	50%	2,000	2,000	-

2009:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Fideicomiso Altos de Conocoto	50%	2,000	2,000	-

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso Altos de Conocoto al 31 de diciembre del 2010 y 2009 muestran las siguientes cifras de importancia:

	2010	2009
Total activos	455,528	218,892
Total pasivos	34,192	26,892
Total patrimonio	421,336	192,000
Aportes en dinero	2,000	2,000
Aportes en terreno	190,000	190,000
Aportes constituyentes	229,336	-

8. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)

(8) Plaza Repùblica

Constituido mediante escritura pública otorgada el 10 de septiembre del 2008, tiene por objeto permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad de los bienes fideicomitidos y de los que se transfieran en el futuro, y facultar a la Fiduciaria que los administre con miras a su aplicación en la ejecución del proyecto inmobiliario.

Constituyente promotor: Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.

Constituyentes tradentes: Jaime Moncayo y María Ponce

Fiduciaria: Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A.

Fecha de inicio de construcción: No disponible

Unidades habitacionales: casas

% de participación: 50%

2010:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Patrimonial Proporcional	Valor Exceso (Margen)
Fideicomiso Plaza República	50%	2,000	2,000	-

2009:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Patrimonial Proporcional	Valor Exceso (Margen)
Fideicomiso Plaza República	50%	2,000	2,000	-

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso Plaza Repùblica al 31 de diciembre del 2010 y 2009 muestran las siguientes cifras de importancia:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Total activos	1,752,649	1,159,330
Total pasivos	33,343	66,530
Total patrimonio	1,719,306	1,092,800
Aportes en dinero	2,000	2,000
Aportes en terreno	1,090,800	1,090,800
Aportes Constituyentes	626,506	-

8. **INVERSIONES EN FIDEICOMISOS: (Continuación)**

(9) **Fideicomiso Portal de Capri Segunda Etapa**

2009:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Patrimonial Proporcional	Valor Exceso (Margen)
Fideicomiso Portal de Capri Segunda Etapa	(1)	1,000	-	-

Los estados financieros no auditados del Fideicomiso Porta de Capri Segunda Etapa al 31 de diciembre del 2009 muestran las siguientes cifras de importancia:

Total activos	8,356,388
Total pasivos	850,111
Total patrimonio	7,506,277
Aportes en dinero	2,500
Aportes en terreno	1,104,000
Aportes constituyentes por venta de DF's	6,399,777

(1) Información no disponible a la fecha de este informe.

9. **INVERSIONES EN ACCIONES:**

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

2010:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Patrimonial Proporcional	Valor Exceso (Margen)
Alsacia Enterprise Corp.	100%	342,489	440,054	97,565
RPM Construcciones S.A.	95%	138,791	224,970	86,179
Prodomus S.A.	(1)	6,940	(1)	(1)
		-----	-----	-----
		488,220		
		=====		

9. INVERSIONES EN ACCIONES: (Continuación)

2009:

Emisor	% que Posee	Valor en Libros	Valor Patrimonial Proporcional	Exceso (Margen)
Alsacia Enterprise Corp.	100%	50,000	50,069	(69)
RPM Construcciones S.A.	95%	138,791	180,776	(41,985)
Prodomus S.A.	(1)	6,940	800	6,140
		-----	-----	-----
		195,731	231,645	(35,914)
		=====	=====	=====

El movimiento de inversiones en acciones fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009	195,731	148,791
Adiciones	-	46,940
Ganancia en valoración patrimonial		
Proporcional	292,489	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009	488,220	195,731
	-----	-----

Los estados financieros no auditados de Alsacia Enterprises Corp., RPM Construcciones S.A. y Prodomus S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009 muestran las siguientes cifras de importancia:

2010:

	Alsacia Enterprises Corp.	RPM Construcciones S.A.	Prodomus S.A.
Total activos	1,591,404	3,101,763	800
Total pasivos	1,151,350	2,864,953	-
Total patrimonio	440,054	236,810	800
Resultado del año	389,985	67,932	-
	=====	=====	=====

9. INVERSIONES EN ACCIONES: (Continuación)

2009:

	Alsacia Enterprices Corp.	RPM Construcciones S.A.	Prodomus S.A.
Total activos	3,645,595	1,831,325	800
Total pasivos	3,595,526	1,641,035	-
Total patrimonio	50,069	190,290	800
Resultado del año	-	59,060	-
	=====	=====	=====

10. DEUDA A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, deuda a largo plazo se conformaba por obligaciones bancarias como sigue:

2010:

	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banco Bolivariano C.A.			
Préstamo que devenga un interés del 9.63 % anual con vencimiento en junio del 2011.	150,000	-	150,000
Préstamo que devenga un interés del 9.72% anual con vencimiento en junio del 2011.	112,500	-	112,500
Préstamo que devenga un interés del 9.72% anual con vencimiento en julio del 2011.	175,000	-	175,000
Préstamo que devenga un interés del 9.63% anual con vencimiento en julio del 2011.	131,250	-	131,250
	-----	-----	-----
	568,750	-	568,750
	-----	-----	-----

Banco Proamérica S.A.

Préstamo que devenga un interés anual del 9.96 % y vencimiento en abril del 2011.	37,409	-	37,409
Préstamo que devenga un interés del 9.96% anual con vencimiento en mayo del 2011.	62,000	-	62,000

10. DEUDA A LARGO PLAZO: (Continuación)

	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banco Promerica S.A. (Continuación)			
Préstamo que devenga un interés del 12.65% anual con vencimiento en mayo del 2011.	29,108	-	29,108
Préstamo que devenga un interés del 9.76% anual con vencimiento en octubre del 2011.	77,000	-	77,000
Préstamo que devenga un interés del 9.76% anual con vencimiento en octubre del 2011.	35,000	-	35,000
Préstamo que devenga un interés del 9.76% anual con vencimiento en octubre del 2011.	156,560	-	156,560
	-----	-----	-----
	397,077		397,077
	-----	-----	-----
Banco del Pichincha C.A.			
Préstamo que devenga un interés del 9.74% anual con vencimiento en enero del 2011.	60,914	-	60,914
Préstamo que devenga un interés del 11.2% anual del con vencimiento en mayo del 2011.	41,212	-	41,212
Préstamo que devenga un interés del 11.2% anual del con vencimiento en mayo del 2011.	40,000	-	40,000
Préstamo que devenga un interés del 11.2% anual del con vencimiento en julio del 2011.	74,000	-	74,000
	-----	-----	-----
	216,126	-	216,126
Banco Internacional S.A.			
Préstamo que devenga un interés del 11.5 % anual y vencimiento en junio del 2011.	138,000	-	138,000
	-----	-----	-----
Tarjetas de crédito			
Diners Club del Ecuador Sociedad Financiera S.A.	4,878	-	4,878
	-----	-----	-----
	1,324,831	-	1,324,831
	=====	=====	=====

10. DEUDA A LARGO PLAZO: (Continuación)

2009:

	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banco Bolivariano C.A.			
Préstamo que devenga un interés del 8.5 % anual con vencimiento en febrero del 2010.	175,000	-	175,000
Préstamo que devenga un interés del 9.63% anual con vencimiento en julio del 2010.	132,222	-	132,222
Préstamo que devenga un interés del 9.63% anual con vencimiento en julio del 2010.	132,222	-	132,222
Préstamo que devenga un interés del 9.63% anual con vencimiento en julio del 2010.	155,000	-	155,000
Préstamo que devenga un interés del 9.63% anual con vencimiento en agosto del 2010.	100,000	-	100,000
	-----	-----	-----
	694,444	-	694,444
	-----	-----	-----
Banco Proamérica S.A.			
Préstamo que devenga un interés del 9.88 % anual y vencimiento en enero del 2010.	50,000	-	50,000
Préstamo que devenga un interés del 9.96% anual con vencimiento en marzo del 2010.	300,000	-	300,000
Préstamo que devenga un interés del 9.96% anual con vencimiento en marzo del 2010.	100,000	-	100,000

10. DEUDA A LARGO PLAZO: (Continuación)

	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Banco Proamérica S.A.			
Préstamo que devenga un interés del 9.76% anual con vencimiento en octubre del 2010.	150,000	-	150,000
Préstamo que devenga un interés del 12.65% anual con vencimiento en mayo del 2011.	51,559	30,512	82,071
	-----	-----	-----
	651,559	30,512	682,071
	-----	-----	-----
Banco del Pichincha C.A.			
Préstamo que devenga un interés del 9.74 % anual con vencimiento en enero del 2010.	170,000	-	170,000
Préstamo que devenga un interés del 14 % anual del con vencimiento en diciembre del 2010.	38,065	-	38,065
	-----	-----	-----
	208,065	-	208,065
	-----	-----	-----
Tarjetas de crédito			
Diners Club del Ecuador Sociedad Financiera S.A.	27,550	-	27,550
Visa	12,425	-	12,425
	-----	-----	-----
	39,975	-	39,975
	-----	-----	-----
	1,594,043	30,512	1,624,555
	=====	=====	=====

11. PRÉSTAMOS DE RELACIONADAS:

Para los años 2010 y 2009 corresponde a un préstamo concedido por su relacionada Alsacia Enterprise Corp, que no genera intereses y con vencimiento en febrero del 2010.

12. CUENTAS POR PAGAR:

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

12. CUENTAS POR PAGAR: (Continuación)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Compañías y partes relacionadas	(Nota 13)	1,499,808	525,207
Anticipo de clientes		1,240,202	340,865
Proveedores de bienes y servicios		331,182	175,357
Pasivos por liquidar		158,915	44,963
Retenciones en la fuente e IVA		9,508	15,051
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS		14,882	8,014
Otros por pagar		199,161	-
		-----	-----
		3,453,658	1,109,457
		=====	=====

13. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

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

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Cuentas y documentos por cobrar</u>			
<u>partes relacionadas: (Nota 4)</u>			
Documentos por cobrar		820,183	1,384,713
Cuentas por cobrar		429,957	324,330
		-----	-----
		1,250,140	1,709,043
		=====	=====
<u>Inversiones en Fideicomiso: (Nota 8)</u>		4,628,554	4,247,463
		=====	=====
<u>Inversiones en acciones: (Nota 9)</u>		488,220	195,731
		=====	=====
<u>Cuentas por pagar: (Nota 12)</u>			
Alsacia Enterprise Corp.		310,054	231,124
RPM Construcciones S.A.		883,049	132,943
Inmosolecsa Soluciones Inmobiliarias		306,705	161,140
		-----	-----
		1,499,808	525,207
		=====	=====
<u>Préstamos de relacionadas: (Nota 11)</u>		275,623	275,623
		=====	=====
<u>Cuentas por pagar accionistas y terceros:</u>			
<u>(Nota 16)</u>		55,380	146,261
		=====	=====

Durante los años 2010 y 2009, las principales transacciones, no en su totalidad, que se realizaron con compañías y partes relacionadas fueron como sigue:

13. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

2010

	Alsacia Enterprise Corp.	RPM Construcciones S.A.	Accionistas
Cobro por cuenta de	65,430	107,276	-
Compensaciones	-	57,683	-
Pagos por cuenta de	45,642	69,951	-
Prestación de servicios	-	13,330	-
Reembolso de gastos	-	140,330	-
Adquisición de servicios	-	19,918	-
Reclasificaciones	-	54,401	-
Ajustes	-	508,081	-
Fondeo de cuentas	5,781	496,899	-
Liquidación de préstamos	-	-	90,881
	=====	=====	=====

2009

	Alsacia Enterprise Corp.	RPM Construcciones S.A.	Accionistas
Cobro por cuenta de	11,524	82,420	-
Compensaciones	(127,148)	(148,078)	-
Pagos por cuenta de	-	34,203	-
Préstamos por cobrar	161,199	141,941	-
Adquisición de servicios	-	130,680	-
Préstamos por pagar	362,703	132,671	8,169
Recaudaciones de	-	30,683	-
Ajustes	(31,500)	13,564	-
	=====	=====	=====

14. IMPUESTO A LA RENTA:

a. Contingencias

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

b. Tasa de impuesto

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

14. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

b. Tasa de impuesto: (Continuación)

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

c. Pago de dividendos

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

d. Movimiento

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activo:		
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009	19,720	21,940
Anticipo de impuesto a la renta	31,665	2,150
Retenciones en la fuente del año	31,476	8,085
Compensación	(19,720)	(12,455)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009 (Ver Nota 3)	63,141	19,720
	=====	=====
Pasivo:		
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009	33,482	12,455
Provisión del año	39,751	33,482
Compensación con retenciones en la fuente del año	(19,720)	(12,455)
Pagos	(13,762)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009	39,751	33,482
	=====	=====

14. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

e. Conciliación Tributaria

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

	2010	2009
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	259,813	156,992
Participación trabajadores	38,972	23,549
Utilidad antes del cálculo para impuesto a la renta	220,841	133,443
Rentas exentas	(292,489)	-
Gastos no deducibles	14,983	485
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	43,873	-
Base imponible	(12,792)	133,928
Impuesto causado (tasa 25%)	-	33,482
Impuesto mínimo definitivo	(1)	39,751
	=====	=====

- (1) Para el año 2010, la Compañía no causó impuesto a la renta sin embargo, de acuerdo con la legislación vigente el valor del anticipo se constituye en impuesto mínimo por lo que la Compañía registró en resultados por este concepto US\$39,751.

f. Determinación del anticipo de impuesto a la renta

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

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

El anticipo de impuesto a la renta se paga en dos cuotas iguales, de acuerdo al noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes RUC según le corresponda en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario; cuando el impuesto causado es menor al anticipo, éste último se determina como impuesto mínimo definitivo.

De acuerdo con la formula antes indicada, el anticipo para el año 2011 fue estimado en US\$46,270

9. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

g. Estudio de precios de transferencia

De acuerdo con la Resolución NAC-DGERCG09-00286 del 17 de Abril del 2009 se establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas SRI el Anexo de operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a US\$5,000,000, deberán presentar a más del Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Por otro parte, mediante Resolución NAC-DGER-CGC11-00029 del 17 de enero del 2011, se establece que los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con parte relacionadas domiciliadas en el exterior y que se encuentran exentas de la aplicación del régimen de precios de transferencia, también deberán presentar, en un plazo de un mes posterior a la presentación de su declaración el mencionado anexo.

De igual manera deberán presentar el indicado anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado entre US\$1,000,000 y US\$3,000,000 si estas operaciones son superiores al 50% del total de sus ingresos. Esta información deberá ser presentada en un plazo no mayor a dos meses desde la fecha de exigibilidad de su declaración.

h. Declaración impuesto a la renta año 2010

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2010, la Gerencia tiene previsto presentar la declaración dentro de los plazos establecidos en la Ley, esto es hasta abril del 2011.

15. PASIVOS ACUMULADOS:

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

		2010	2009
Participación a trabajadores	(1)	38,972	23,549
Obligaciones con los trabajadores		11,712	3,813
Sueldos por pagar		15,031	-
Otros		5,963	6,256
	-----	-----	-----
		71,678	33,618
	=====	=====	=====

15. PASIVOS ACUMULADOS: (Continuación)

- (1) De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

El movimiento la provisión para participación a los trabajadores fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009	23,549	8,792
Provisión del año	38,972	23,549
Pagos	(23,549)	(8,792)
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009	38,972	23,549

16. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y TERCEROS:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, cuentas por pagar accionistas y terceros se formaban de la siguiente manera:

2010

Accionistas:

Romero Xavier

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en febrero del 2011. 22,831

Pazmiño Bloomberg Alejandro

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en febrero del 2011. 32,549

55,380

Terceros:

Marcela Blomberg

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en junio del 2011. 17,000

Dávalos Gloria

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en abril del 2011. 125,559

16. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y TERCEROS: (Continuación)

Durini C.A.Edimca

Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en diciembre del 2010.	2,384
Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en enero del 2011.	1,244
Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en enero del 2011.	736
Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en febrero del 2011.	118
Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en febrero del 2011.	51

	4,533

Fondo de Jubilación Petroindustrial

Préstamo que devenga un interés del 14% anual con vencimiento en enero del 2011.	46,667
Préstamo que devenga un interés del 14% anual con vencimiento en marzo del 2011.	23,333

	70,000

Marcela Blomblerg

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en mayo del 2011.	27,940
Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en junio del 2011.	20,000

	47,940

Montero Aguirre Carlos

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en enero del 2011.	17,024
Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en enero del 2011.	18,176

	35,200

16. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y TERCEROS: (Continuación)

Pazmiño Felipe

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en junio del 2011. 22,909

Pazmiño Patricio

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en marzo del 2011. 42,493

Pazmiño Troya Álavaro

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en enero del 2011. 35,000

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en febrero del 2011. 35,000

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en marzo del 2011. 100,000

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en mayo del 2011. 40,000

210,000

Pazmiño Troya Fernando

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en febrero del 2011. 40,000

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en junio del 2011. 100,000

140,000

Pozo Enríquez Guillermo Hernando

Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en enero del 2011. 918

Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en enero del 2011. 593

Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en enero del 2011. 580

Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en febrero del 2011. 559

Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en febrero del 2011. 76

2,726

16. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y TERCEROS: (Continuación)

Revestisa Cía. Ltda.

Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en diciembre del 2010.	1,265
Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en enero del 2011.	833

	2,098

Román Dávalos María Dolores

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en febrero del 2011.	8,455

Salazar Patricio

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en marzo del 2011.	26,915
Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en marzo del 2011.	24,000
Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en marzo del 2011.	6,000
Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en marzo del 2011.	17,000

	73,915

Secoya S.A.

Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en diciembre del 2010.	1,454
Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en enero del 2011.	215
Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en enero del 2011.	120
Préstamo que devenga un interés del 9% anual con vencimiento en enero del 2011.	12

	1,801

16. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y TERCEROS: (Continuación)

Vejar Icaza Sandra

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en diciembre del 2010. 50,000

Vela Cobo Cristobal

Préstamo que devenga un interés del 11% anual con vencimiento en enero del 2011. 40,000

Otros por pagar

Cuentas por pagar. 51,415

Otros 7,886

59,301

1,009,310

2009

Accionistas:

Romero Xavier

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en enero del 2010. 5,133

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en marzo del 2010. 3,036

8,169

Pazmiño Blomberg Alejandro

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en enero del 2010. 31,764

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con un vencimiento en enero del 2010. 70,000

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en febrero del 2010. 36,328

138,092

146,261

16. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y TERCEROS: (Continuación)

Marcela Blomblerg

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en junio del 2010.	25,000
Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en junio del 2010.	16,000
Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en junio del 2010.	20,000

	61,000

Juan Carlos Peñeherrera Astudillo

Préstamo que devenga un interés del 10.5% anual con vencimiento en noviembre del 2010.	13,330

Fondo de Jubilación Petroindustrial

Préstamo que devenga un interés del 14% anual con vencimiento en mayo del 2010.	200,000
Préstamo que devenga un interés del 14% anual con vencimiento en junio del 2010.	100,000
Préstamo que devenga un interés del 14% anual con vencimiento en agosto del 2010.	200,000

	500,000

Fernando Pazmiño

Préstamo que devenga un interés del 12% anual con vencimiento en junio del 2010.	107,015

Pazmiño Troya Álvaro Rodrigo	10,122

	1,185,359

	1,331,620
	=====

17. CUENTAS POR PAGAR FIDEICOMISOS:

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, cuentas por pagar fideicomisos se formaban de la siguiente manera:

	2010	2009
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Fideicomiso Versalles	463,512	150,000
Fideicomiso La Esperanza	-	4,401
Fideicomiso Sevres II	45,228	44,648
Fideicomiso Génova II	(3,675)	26,413
Liquidaciones de cartera	23,370	23,370
Reservas de proyectos	-	16,000
	-----	-----
	528,435	264,832
<u>Recaudaciones proyectos:</u>		
Fideicomiso Versalles	251,928	-
Fideicomiso Bellavista	80,500	-
Fideicomiso Alcázar de Pontevedra	33,849	85,110
Fideicomiso La Esperanza	179,133	58,500
Fideicomiso Verona	7,500	25,000
Fideicomiso Altos de Conocoto	9,124	5,250
Fideicomiso Miraloma	(2)	24,000
Fideicomiso Toledo II	(1)	47,573
Fideicomiso la Moya	(1)	64,146
Varios	17,594	20,861
	-----	-----
	715,347	194,721
<u>Fideicomisos en tenencia:</u>		
Fideicomiso Sevres II	700,925	689,022
Fideicomiso Génova II	221,389	709,571
Fideicomiso Primavera	219,351	298,667
	-----	-----
	1,141,665	1,697,260
	-----	-----
	2,385,447	2,156,813
	=====	=====

(1) Están en constitución estos valores se transfieren en el 2011.

(2) Fideicomiso intervenido FODEVASA

18. CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre del 2010, el capital social de la Compañía estaba conformado por 450.000 acciones ordinarias nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas.

Al 31 de diciembre del 2009, el capital social de la Compañía estaba conformado por 52.179 acciones ordinarias nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas.

19. RESERVA LEGAL:

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

20. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:

Corresponde a pagos realizados por accionistas para las operaciones de la Compañía y que han sido registrados como aportes para futuras capitalizaciones.

El movimiento de los aportes para futuras capitalizaciones, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2010 y 2009	100,000	971,988
Incremento de aportes	145,116	
Transferencia a capital	(105,116)	
Transferencia a reservas por valuación (Ver Nota 21)	(871,988)	
Saldo final al 31 de diciembre del 2010 y 2009	140,000	100,000

21. RESERVA POR VALUACIÓN:

Corresponde a valores resultantes de ajustes para reconocer el Valor Patrimonial Proporcional efectuado en el año 2006 de los Fideicomisos Génova y Sevres II, que por error se encontraban clasificados en Aportes para futuras capitalizaciones. Adicionalmente incluye US\$131,529 netos que correspondientes a ajustes realizados en el año 2009 por un re-cálculo del Valor Patrimonial Proporcional para el cierre del ejercicio fiscal 2009.

22. UTILIDADES RETENIDAS:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, hasta el año 2009 los dividendos pagados no generaban impuestos adicionales.

23. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de este informe 14 de abril del 2010 no se produjeron eventos que, en opinión de la Gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

