

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

6xAPT6.95645

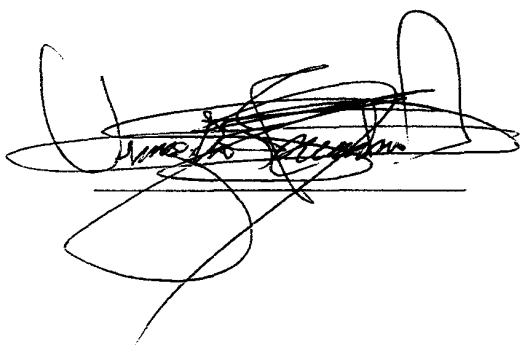
Guayaquil, Mayo 25 del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
CIUDAD.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente envío a ustedes el informe de Auditoria Externa de la Compañía VILLAVENTURA S.A., que corresponde al ejercicio económico del año 2009 , al 31 de Diciembre , cuyo expediente es el numero 95645

Sírvanse ustedes recepcionarlo.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luis J. Escudero', written over a horizontal line.

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S..A.

EXPEDIENTE 95645

VILLAVENTURA S.A

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS ACCIONISTAS Y JUNTA DE DIRECTORES DE LA COMPAÑÍA
VILLAVENTURA S.A.**

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía VILLAVENTURA S.A. (una compañía ecuatoriana) que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del año 2009 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios del patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

Responsabilidad de los Administradores por los Estados Financieros.-

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye, la implementación y mantenimiento de controles internos los mismos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contienen errores importantes causados; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Estos estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Estas bases de preparación para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

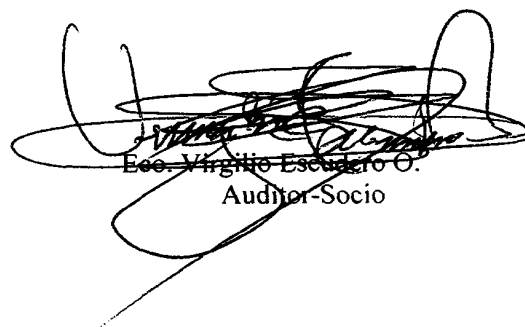
Responsabilidad del Auditor

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y por consiguiente incluyó aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Con respecto del cumplimiento por parte de la Compañía, como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la gerencia de la compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía VILLAVENTURA S.A. como agente de retención y percepción del impuesto la renta en el periodo analizado.

En nuestra opinión y basados en nuestros exámenes, los estados financieros examinados adjuntos presentan razonablemente la situación financiera de la compañía VILLAVENTURA S.A. al 31 de diciembre del año 2009, y los resultados de las operaciones y los cambios en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.
REG. SC-RNAE-611



Ego. Virgilio Escudero O.
Auditor-Socio

Guayaquil, Mayo 25 del 2010

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

VILLAVENTURA S.A

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(expresado en dólares)

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja Bancos	8.231.02	
Cuentas por Cobrar Clientes	66.481.09	
Cuentas por Cobrar Cias.Relacionadas	284.224.03	
Anticipo a Proveedores	108.462.74	
Otras cuentas por Cobrar	2.551.59	
Otros Activos Corrientes	737.531.32	

Total de Activos Corrientes		1'207.481.79

Total de Activos		1'207.481.79
		=====

(Ver notas a estados financieros)

VILLAVENTURA S.A.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009
(Moneda dólares)**

P A S I V O S

PASIVO CORRIENTE:

Sobregiro Bancario	48.622.48	
Cuentas por Pagar Proveedores	36.958.95	
Compañías Relacionadas	108.119.22	
Otras Cuentas por Pagar	54.941.35	
Anticipo de Clientes	1.000.00	
Impuestos Por Pagar	20.354.61	

Total Pasivos Corrientes		269.996.61

PASIVO A LARGO PLAZO

Anticipos de Clientes	826.776.23	

Total Pasivo a Largo Plazo		826.776.23

Total Pasivos		1'096.772.84

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social Suscrito	800.00	
Reserva Legal	400.00	
Resultados Acumulados	25.041.50	
Resultado a Diciembre 31/09	84.467.45	

Total Patrimonio		110.708.95

Total Pasivo y Patrimonio		1'207.481.79
		=====

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

VILLAVENTURA S.A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009
(Expresado en dólares)**

INGRESOS POR:

Ventas	355.183.10	
Otros Ingresos	75.780.67	

Total Ingresos		430.963.77

EGRESOS.-

Costo de Ventas	160.938.24	
Gastos Administrativos	143.430.90	
Gastos Financieros	4.390.64	
Otros Gastos	7.185.54	

Total Egresos		315.945.32

Utilidad antes de pago de Impuestos		115.018.45
Pago de Impuesto a la Renta		30.551.00

Utilidad Neta a Diciembre 31/09		84.467.45
		=====

(ver notas a estados financieros)

VILLAVENTURA S.A

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	Capital	Reserva	Resultado Acumulado	Resultado Ejercicio	Total
Saldo Dic. 31/08	800.00	2.544.15	-	22.897.35	26.241.50
Transferencia	-	-	22.897.35	22.897.35-	-
Reclasificación	-	2.144.15-	2.144.15	-	-
Utilidad Ejercicio	-	-	-	84.467.45	84.467.45
Saldo Dic. 31/09	800.00	400.00	25.041.50	84.067.45	110.708.95

(ver notas a Estados Financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S..A.

VILLAVENTURA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA.-

La Compañía Anónima VILLAVENTURA S.A está constituida desde el año 2006, simultáneamente de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, en el mismo año, dedicándose principalmente a la construcción de obras de ingeniería civil, mandato, asesoría en compraventa de inmuebles y de bienes inmobiliarios, pudiendo ejercer toda clase de contratos y operaciones de comercio permitidas y autorizadas por las Leyes de la República del Ecuador y en General toda clase de contratos civiles y mercantiles , relacionados con su objetivo.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías. Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos.

CAJA Y BANCOS

En esta cuenta se incluyen los fondos disponibles de la Compañía Anónima VILLAVENTURA S.A cuyos saldos al 31 de Diciembre del 2009 son los siguientes:

(expresado en dólares)

Banco Pacifico Cta. Cte. 53160557	8.231.02

Suman	8.231.02
	=====

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S..A.

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.-

Al cierre del ejercicio económico, el 31 de Diciembre del año 2009, éstas cuentas se desglosan de la siguiente forma:

(expresado en dólares)

Jose Luis Loor Vivas	400.50
Cruz H. Moreira Plaza	3.243.28
Neisser Monteros Monteros	15.235.90
Gabriela Cedeño Lopez	530.50
Angel Alvarez Pincay	3.120.18
Xavier Bosquez Solórzano	650.73
Héctor Santana Delgado	43.300.00

Suman	66.481.09
	=====

ANTICIPOS A PROVEEDORES.-

Esta cuenta al 31 de diciembre del año 2009, se forma por anticipos entregados a los proveedores cuyos valores guardan relación con el giro del negocio los mismos que se detallan a continuación:

(expresado en dólares)

Efrén Moreno Bourne	81.393.61
Betty Salazar Mosquera	18.000.00
López Delgado John	6.731.87
Maria Alava Cedeño	450.00
Cuerpo de Bomberos Manta	416.89
Galo Alvarez González	400.00
Varios Anticipos	1.070.37

Suman	108.462.74
	=====

CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS.-

Esta cuenta se forma de valores a cobrar a empresas relacionadas, las mismas que no generan intereses, y al cierre del ejercicio económico, esto es diciembre 31 del 2009 se resumen de la siguiente forma:

(expresado en dólares)

Conservigesa S.A.	251.136.76
Torremaritima S.A.	21.934.10
Elart S.A.	9.724.17
Inmofresh S.A.	868.00
Konstruisa S.A.	560.00
Edgar Santos C.	1.00

Suman	284.224.03
	=====

ESCUADERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

CONSTRUCCIONES EN PROCESO.-

En esta cuenta se registran todos y cada uno de los egresos realizados en la Urbanización que la Compañía realiza y que el 31 de Diciembre del 2009, asciende a la suma de U.S.\$ 737.531.32

CUENTAS POR PAGAR.-

Al 31 de Diciembre del año 2009 las cuentas por pagar a varios, se forma de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Sobregiros Bancarios

Banco del Pichincha Cta. 3344109004	48.622.48	48.622.48
-------------------------------------	-----------	-----------

Proveedores

Betty Salazar Mosquera	19.323.77	
Metros Cuadrados	14.464.29	
Centuriosa S.A.	1.228.93	
Tecinformac S.A.	1.195.68	
Otros	746.28	36.958.95

Anticipo de Clientes.-

Araceli Alava Bello	1.000.00	1.000.00
---------------------	----------	----------

Compañías Relacionadas

Torremaritima S.A.	403.61	
El Cercado S.A.	107.715.61	108.119.22

Impuestos por Pagar

Impuesto a la Renta	18.726.91	
Otros	1.627.70	20.354.61

Otras Cuentas por Pagar.-

Metros Cuadrados	23.662.67	
Fátima Moreira Macias	9.410.00	
Reina Hiprocate A.	9.400.70	

Pasan.-

**ESCUADERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.**

Vienen.-

Diana Reyna	6.072.47	
Asunción Villa	3.383.40	
Jefferson Domínguez M.	1.821.91	
Lorena Cando Lopez	90.00	
Adiciones Anticipadas	1.100.20	54.941.35
	-----	-----
Suman		269.996.61
		=====

PASIVOS DIFERIDOS.-

Esta cuenta se forma de valores entregados por sus clientes en la reservación de los contratos de compraventa, y que al 31 de diciembre del 2009, asciende a la cantidad de U.S.\$826.776.23

CAPITAL SUSCRITO

El capital social suscrito y pagado de la Compañía Anónima VILLAVENTURA S.A se encuentra constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

GASTOS ADMINISTRATIVOS.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2009, se desglosan los siguientes:

(expresado en dólares)

Gerencia de Proyectos	23.662.67
Comercialización	84.000.00
Amortizaciones	35.682.09
Varios	86.14

Suman	143.430.90
	=====

GASTOS FINANCIEROS.-

Cargos Bancarios	3.088.66
Intereses	1.301.98

Suman	4.390.64
	=====

OTROS GASTOS.-

Gastos Varios	3.753.64
Multas Varias	3.431.90

Suman	7.185.54
	=====

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

EVENTO SUBSECUENTE.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es diciembre 31 del 2009, en la Compañía VILLAVENTURA S.A., no se han producido situaciones que en la administración pudieran ser de consideración, o afectar a los estados financieros adjuntos.