

## **Informe de los Auditores Externos Independientes**

A los Accionistas de  
**PLUSCOMPANY S. A.**



### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PLUSCOMPANY S. A., que comprenden el balance general al 31 de Diciembre del 2011, y los correspondientes estado de resultado, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de PLUSCOMPANY S. A., por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010 fueron auditados por otros auditores quienes en su informe de auditoría de fecha 16 de Mayo del 2011 expresaron una opinión sin salvedad sobre los referidos estados financieros.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad 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; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales 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 y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la

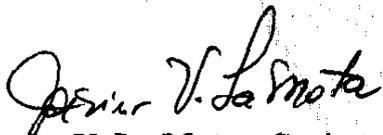


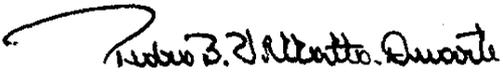
evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, 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 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.

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PLUSCOMPANY S. A. al 31 de Diciembre del 2011, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

  
Javier V. La Mota - Socio  
RNC No. 33967

  
Pedro B. Villalta - Gerente  
RNC No. 23959

  
SC - RNAE No. 2-640



24 de Agosto del 2012

PLUSCOMPANY S. A.

Balances Generales

	31 de Diciembre	
	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos</b>		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	41,918	21,549
Cuentas por cobrar <i>(Nota 3)</i>	16,958	6,759
Total activos corrientes	<u>58,876</u>	<u>28,308</u>
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 4)</i>	1,472,546	1,571,006
Cargos diferidos	123	147
Total activos	<u>1,531,545</u>	<u>1,599,461</u>
<b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>		
Pasivos corrientes:		
Gastos acumulados <i>(Nota 5)</i>	6,987	1,990
Total pasivos corrientes	<u>6,987</u>	<u>1,990</u>
Obligaciones a largo plazo <i>(Nota 6)</i>	1,398,906	1,496,020
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado <i>(Nota 7)</i>	1,000	1,000
Reserva legal	500	500
Reserva facultativa	3,594	3,594
Utilidades retenidas	120,558	96,357
Total patrimonio de accionistas	<u>125,652</u>	<u>101,451</u>
Total pasivos y patrimonio de accionistas	<u>1,531,545</u>	<u>1,599,461</u>

  
Ing. Mariela Uggiles Navarrete  
Gerente General



  
Econ. Gustavo Toro Ifiguez  
Contador General

*Ver notas adjuntas.*

PLUSCOMPANY S. A.

Estados de Resultados

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Arriendos	212,538	172,331
Gastos de operación: Administrativos <i>(Nota 8)</i>	<u>(175,063)</u>	<u>(165,893)</u>
Utilidad antes de participación de empleados e impuesto a la renta	37,475	6,438
Participación de empleados	(5,621)	(966)
Impuesto a la renta <i>(Notas 2 y 9)</i>	<u>(7,653)</u>	<u>(5,577)</u>
Utilidad (pérdida) neta	<u>24,201</u>	<u>(105)</u>



  
Ing. Mariela Urigiles Navarrete  
Gerente General

  
Econ. Gustavo Toro Ifigüez  
Contador General

*Ver notas adjuntas.*

PLUSCOMPANY S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
	<i>(US Dólares)</i>				
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	1,000	500	3,594	96,462	101,556
Pérdida neta, 2010	-	-	-	(105)	(105)
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	1,000	500	3,594	96,357	101,451
Utilidad neta, 2011	-	-	-	24,201	24,201
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	<u>1,000</u>	<u>500</u>	<u>3,594</u>	<u>120,558</u>	<u>125,652</u>



Ing. Mariela Ugilés Navarrete  
Gerente General

Econ. Gustavo Toro Iñiguez  
Contador General

*Ver notas adjuntas.*

PLUSCOMPANY S. A.  
Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2011	2010
	(US Dólares)	
<b>Efectivo proveniente de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	212,538	175,831
Pagado a proveedores y empleados	(87,402)	(70,643)
Impuesto a la renta	(7,653)	(5,577)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>117,483</u>	<u>99,611</u>
<b>Efectivo usado por actividades de inversión:</b>		
Compra de propiedades y equipos	-	(180,303)
Efectivo neto usado por actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(180,303)</u>
<b>Efectivo (usado por) provenientes de actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de documentos por pagar	-	(1,672)
(Disminución) aumento de préstamos a accionistas	(97,114)	63,710
Efectivo neto (usado por) provenientes de actividades de financiamiento	<u>(97,114)</u>	<u>62,038</u>
Aumento (disminución) neto en caja y bancos	20,369	(18,654)
Caja y bancos al principio del año	21,549	40,203
Caja y bancos al final del año	<u>41,918</u>	<u>21,549</u>
<b>Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta	24,201	(105)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	98,484	104,177
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Disminución) aumento en cuentas por cobrar	(10,199)	1,898
Aumento (disminución) en gastos acumulados	4,997	(6,359)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>117,483</u>	<u>99,611</u>

  
Ing. Mariela Urgiles Navarrete  
Gerente General



  
Econ. Gustavo Toro Ifigüez  
Contador General

Ver notas adjuntas.

# PLUSCOMPANY S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2011 y 2010

### 1. Actividad

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía es una sociedad anónima, constituida el 24 de Junio del 2005 en Guayaquil-Ecuador, regulado por la Ley de Compañías, con un plazo de duración de 100 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 4 de Julio del 2005.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es Av. Nueve de Octubre No.408 y General Córdova, edificio M.U. piso 1.

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantenía 3 empleados, para desarrollar su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres años, son como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2011	5.4%
2010	3.3%
2009	4.3%

### 2. Políticas Contables Significativas

#### Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

# PLUSCOMPANY S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

#### Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

En Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre del 2008, establece un cronograma para la adopción en Ecuador de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En Octubre del 2011 mediante Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 se reglamentó la implementación de las NIIF para PYMES. En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de Enero del 2012 y cumplir con ciertos requerimientos de información sobre el proceso de implementación de las NIIF para PYMES establecido por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Muebles y enseres	10%

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

# PLUSCOMPANY S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

#### Reserva Legal y Facultativa

La ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

#### Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

#### Impuesta a la Renta

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 24% (25% en el 2010) sobre las utilidades tributables. En el caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, en maquinarias y equipos nuevos que se destinen para la actividad productiva, la tasa de impuesto a la renta sería el 14% (15% en el 2010) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 24% (25% en el 2010) del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada en la *Nota 9*. Este tributo es registrado con cargo a resultados del período en que se devenga.

#### Ingresos y Gastos

Los ingresos por arriendos son registrados cuando los servicios son prestados y facturados y cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los gastos son registrados sobre la base del devengado.

PLUSCOMPANY S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**3. Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuestos al valor agregado	-	4,461
Retenciones en la fuente	<b>16,958</b>	<b>2,298</b>
	<b><u>16,958</u></b>	<b><u>6,759</u></b>

Al 31 de Diciembre del 2011, retenciones en la fuente representan principalmente pagos en excesos no compensados del año 2011 y de años anteriores.

**4. Propiedades y Equipos**

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010 son como sigue:

	<u>Saldo</u>		<u>Saldo</u>		<u>Saldo</u>
	<u>12/31/2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12/31/2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12/31/2011</u>
	<i>(US Dólares)</i>				
Terreno	-	36,504	36,504	-	<b>36,504</b>
Edificios	1,777,948	143,799	1,921,747	-	<b>1,921,747</b>
Muebles y enseres	631	-	631	-	<b>631</b>
	<b>1,778,579</b>	<b>180,303</b>	<b>1,958,882</b>	<b>-</b>	<b>1,958,882</b>
Depreciación acumulada	<b>(283,723)</b>	<b>(104,153)</b>	<b>(387,876)</b>	<b>(98,460)</b>	<b>(486,336)</b>
	<b><u>1,494,856</u></b>	<b><u>76,150</u></b>	<b><u>1,571,006</u></b>	<b><u>(98,460)</u></b>	<b><u>1,472,546</u></b>

## PLUSCOMPANY S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 5. Gastos Acumulados

Los movimientos de gastos acumulados por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010 fueron como sigue:

	<b>Beneficios Sociales</b>	<b>Participación de Empleados</b>	<b>Impuesto a la Renta</b>	<b>Total</b>
	<i>(US Dólares)</i>			
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	-	8,349	-	8,349
Provisiones	1,663	966	5,577	8,206
Pagos	(639)	(8,349)	(5,577)	(14,565)
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	1,024	966	-	1,990
Provisiones	1,564	5,621	7,653	14,838
Pagos	(1,222)	(966)	(7,653)	(9,841)
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	1,366	5,621	-	6,987

#### 6. Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones a largo plazo representan préstamos recibos de accionistas para compras de terrenos y edificios, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

#### 7. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el capital pagado consiste en 1.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario US\$ 1.00. El capital autorizado es de US\$2,000.

PLUSCOMPANY S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**8. Gastos Administrativos**

El detalle de gastos administrativos es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Depreciación	98,460	104,153
Mantenimiento y reparaciones	58,479	25,089
Sueldos y beneficios	13,543	11,671
Otros	4,581	24,980
	<u>175,063</u>	<u>165,893</u>

**9. Impuesto a la Renta**

La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	31,854	5,472
Tasa de impuesto	<u>24%</u>	<u>25%</u>
Provisión de impuesto a la renta	7,645	1,368
Provisión de impuesto a la renta mínimo	<u>7,653</u>	<u>5,577</u>

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar es la siguiente:

# PLUSCOMPANY S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 9. Impuesto a la Renta (continuación)

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Provisión para impuesto a la renta	7,653	5,577
<b><u>Menos:</u></b>		
Retenciones en la fuente	<u>(7,653)</u>	<u>(5,577)</u>
Saldo a pagar	<u>-</u>	<u>-</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

## PLUSCOMPANY S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 9. Impuesto a la Renta (continuación)

##### Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, mediante el cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

- **Impuesto a la Renta y Anticipo**

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles los siguientes rubros:

- Se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos y cuyo avalúo a la fecha de adquisición, supere los US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.
- Exoneración del cálculo y pago de anticipo de impuesto a la renta a los contribuyentes que se dediquen exclusivamente a las actividades la producción y cultivo de banano.
- En el caso en que el contribuyente tenga actividades adicionales a la producción y cultivo de banano, para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no considerarán los ingresos, costos y gastos, relacionados con la producción y cultivo de los mismos.

- **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Estarán gravados con tarifa 0% los vehículos híbridos o eléctricos cuya base sea de hasta US\$35,000; sobre este valor, gravarán con 12% de IVA.

- **Impuestos Ambientales**

- Se creó el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV) que gravará a la contaminación del ambiente por el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre. La base imponible para el cálculo de este impuesto corresponde al cilindraje que tiene el motor del vehículo a las tarifas que constan en la Ley.
- Se creó el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables que gravará US\$0.02 por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de la desaduanización.

## PLUSCOMPANY S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 9. Impuesto a la Renta (continuación)

- **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

- Se incrementa la tarifa del ISD al 5%.
- Se incluyó como hecho generador del impuesto:
  - Todo pago efectuado desde el exterior, aún cuando los pagos no se hagan por remesas o transferencias sino con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de tercero.
  - Exportaciones de bienes o servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Se incluyó dentro de las exoneraciones del ISD, los pagos realizados al exterior, por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- El ISD podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación de impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el comité de política tributaria.

#### 10. Diferencia entre Estados Financieros y Registros Contables

Con el propósito de presentar los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, se registró al 31 de Diciembre del 2010 diferencia de gastos por impuesto a la renta mínimo por US\$4,209.

#### 11. Eventos Subsecuentes

Al 31 de Diciembre del 2011 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.