

VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

127575

**ESTADO FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Balance General	3 - 4
Estado de Resultados	5
Estado de Patrimonio de los Accionistas	6
Estado de Flujos de Caja	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 16





Auditorías Integrales INTEGRALAUDIT Cía. Ltda.
Cda. IETEL Ave. Francisco de Orellana Mz. 30
Edificio BAUHAUS Piso 1 Oficina 6
Telf.: 2271515 / 2641988 / Fax: 6036417
www.integralaudit.kom.ec
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Village Plaza S. A. VIPLASA:

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Village Plaza S.A. VIPLASA, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

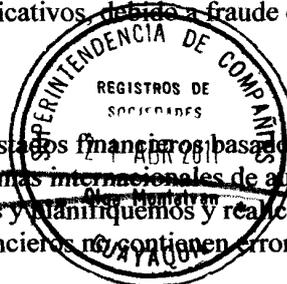
Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

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 por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores significativos ~~debido a fraude o error.~~

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~normas internacionales de auditoría.~~ Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y ~~manifiquemos y realicemos~~ la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros ~~no contienen~~ errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas 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 referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Village Plaza S.A. VIPLASA, al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

5. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Village Plaza S.A. VIPLASA, de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Integralaudit.
Guayaquil, Enero 28, 2011
SC-RNAE 616



Carlos Caiza C.
Carlos Caiza C.
Socio
Registro # 0.7746

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

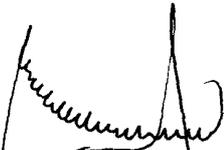
BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	3	713,283	1,812,458
Cuentas por cobrar	4	1,891,049	1,732,911
Total activos corrientes		<u>2,604,332</u>	<u>3,545,369</u>
PROPIEDADES:			
	5		
Terreno		880,000	880,000
Edificio		22,213,527	
Maquinarias y equipos		868,306	
Equipos de seguridad y comunicación		176,158	
Muebles y enseres		137,702	57,113
Equipos de computación		2,493	2,493
Obras en proceso			19,778,526
Otros		<u>3,272</u>	<u>2,520</u>
Total		24,281,458	20,720,652
Menos depreciación acumulada		<u>(468,316)</u>	<u>(2,188)</u>
Propiedades, neto		<u>23,813,142</u>	<u>20,718,464</u>
OTROS ACTIVOS			
		<u>2,632</u>	<u>35,036</u>
TOTAL		<u>26,420,106</u>	<u>24,298,869</u>



Ver notas a los estados financieros


Ing. José E. Ribas
Gerente General


C.P.A. Katty Caicedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009

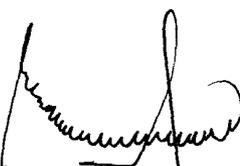
(Expresados en U. S. dólares)

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

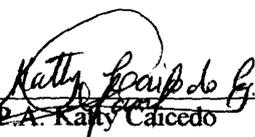
	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Obligación bancaria	6	469,197	
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	8	1,998,436	1,892,415
Cuentas por pagar	7	687,472	372,473
Gastos acumulados	9	<u>957,928</u>	<u>391,468</u>
Total pasivos corrientes		<u>4,113,033</u>	<u>2,656,356</u>
INGRESOS DIFERIDOS	10	<u>12,233,823</u>	<u>11,364,596</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	8	<u>8,974,636</u>	<u>9,288,385</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	11		
Capital social		1,000,000	1,000,000
Reserva legal		9,861	
Utilidades retenidas		<u>88,753</u>	<u>(10,468)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,098,614</u>	<u>989,532</u>
TOTAL		<u>26,420,106</u>	<u>24,298,869</u>



Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



C.P.A. Katty Caicedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

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

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS:			
Concesión de locales comerciales	10	545,413	139,475
Valor mensual de concesión		1,495,551	79,810
Otros		<u>146,259</u>	<u>86,010</u>
Total		<u>2,187,223</u>	<u>305,295</u>
GASTOS:			
Honorarios		126,788	129,424
Depreciación y amortizaciones		498,531	31,646
Publicidad		164,209	32,307
Impuestos		68,969	31,199
Interés		609,149	
Arriendo	14	329,021	
Seguros		54,499	
Otros		<u>175,441</u>	<u>91,187</u>
Total		<u>2,026,607</u>	<u>315,763</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		160,616	
IMPUESTO A LA RENTA		12	<u>(51,534)</u>
UTILIDAD NETA (PERDIDA)		<u>109,082</u>	<u>(10,468)</u>



Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



C.P.A. Katty Caicedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	Utilidades Retenidas	<u>Total</u>
Enero 1, 2009	1,000,000			1,000,000
Perdida	_____		(10,468)	<u>(10,468)</u>
Diciembre 31, 2009	1,000,000		(10,468)	989,532
Utilidad neta Apropiación	_____	9,861	109,082 (9,861)	<u>109,082</u>
Diciembre 31, 2010	<u>1,000,000</u>	<u>9,861</u>	<u>88,753</u>	<u>1,098,614</u>



Ver notas a los estados financieros

Ing. José E. Ribas
Gerente General

C.P.A. Kathy Caicedo
Contadora General

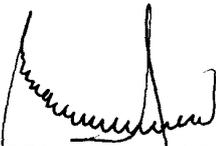
VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADOS DE FLUJO DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	1,209,108	64,513
Pagado a proveedores y otros	(82,476)	123,473
Intereses refinanciados	563,199	
Intereses pagados	(327,526)	
Devolución de impuestos fiscales		382,560
Otros ingresos, neto	<u>(29,182)</u>	<u>86,010</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,333,123</u>	<u>656,556</u>
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades, neto	<u>(3,562,994)</u>	<u>(10,731,860)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3,562,994)</u>	<u>(10,731,860)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligación con banco	469,197	
Nuevas obligaciones a largo plazo	1,200,000	9,600,000
Pago de obligaciones a largo plazo	(1,407,728)	(3,500,000)
Valor inicial de concesión	869,227	4,694,722
Compañías relacionadas, neto		41,248
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,130,696</u>	<u>10,835,970</u>
CAJA Y BANCOS:		
(Disminución)Aumento neto durante el año	(1,099,175)	760,666
Comienzo del año	<u>1,812,458</u>	<u>1,051,792</u>
FIN DEL AÑO	<u>713,283</u>	<u>1,812,458</u>
(Continúa...)		




Ing. José E. Ribas
Gerente General


E.P.A. Katty Caicedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADOS DE FLUJO DE CAJA (CONTINUACION...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta (Perdida)	<u>109,082</u>	<u>(10,468)</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta (perdida) con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	468,316	2,188
Amortización de otros activos	32,404	29,458
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(158,138)	98,645
Cuentas por pagar	(14,013)	234,574
Gastos acumulados	<u>895,472</u>	<u>302,159</u>
Total ajustes	<u>1,224,041</u>	<u>667,024</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 <u>1,333,123</u>	 <u>656,556</u>



Ver notas a los estados financieros

Ing. José E. Ribas
Gerente General

C.P.A. Katty Caicedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en julio del 2007 con la denominación social de Pronido S.A. y en marzo del 2008 cambio su denominación social a Village Plaza S.A. VIPLASA, su actividad principal es la administración de los fondos generados por la concesión de los locales comerciales del Centro Comercial "Village Plaza" que está ubicado en el sector "Entre Ríos" del cantón Samborondón Provincia del Guayas.

La edificación del Centro Comercial "Village Plaza" es de propiedad de Village Plaza S.A. VIPLASA y fue inaugurado el 21 de Abril del 2010 y los costos incurridos en la adquisición de terreno, construcción y adquisición de activos para su funcionamiento fue de US\$24,2 millones. La operación del Centro Comercial al 31 de diciembre del 2009 fue en un porcentaje marginal que generó ingresos por US\$219,285.

En enero 4 del 2010, la Compañía suscribió contrato por un periodo de 2 años con Seruvi S. A. para la administración del Centro Comercial, nota 14.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación – Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad, a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante Resolución No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y Resolución SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Village Plaza S.A., utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Equivalente de Caja – Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo con vencimiento menor a 90 días.

Valuación de Propiedades – Al costo de adquisición, los costos, gastos e intereses de préstamos relacionados con la construcción de la obra fueron registrados como edificios hasta la finalización de la construcción del Centro Comercial. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 40 para edificio, 10 para maquinarias y equipos, equipos de seguridad, equipos de comunicación y muebles y enseres y 3 para equipos de computación y otros activos.

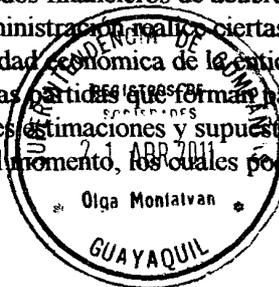
Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Ingresos – Están registrados como sigue:

- **Valor Mensual de Concesión** – Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultados a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- **Concesión de locales comerciales** – Representan los ingresos por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) que fueron registrados como ingresos diferidos en base a las facturas emitidas a los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultados a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

Provisión de Impuesto a la Renta – Está constituida a la tasa del 25% de acuerdo con disposiciones legales, nota 12.

Uso de Estimaciones – La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requieren que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y la presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían diferir de sus efectos finales.



3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Caja	43,550	41,488
Bancos e inversiones temporales	<u>669,733</u>	<u>1,770,970</u>
Total	<u>713,283</u>	<u>1,812,458</u>

Al 31 de diciembre del 2010, bancos e inversiones temporales representan saldos en cuentas corrientes por US\$ 369,733 que no generan intereses y póliza de acumulación por US\$300,000 a 31 días plazo con intereses de 2.35 % anual.

4. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado	924,322	871,004
Retenciones en la fuente	877,691	766,510
Clientes	34,409	69,525
Accionista		600
Anticipos a proveedores	10,361	25,272
Otros	<u>44,266</u>	<u> </u>
Total	<u>1,891,049</u>	<u>1,732,911</u>

Al 31 de diciembre del 2010, impuesto al valor agregado corresponde a crédito tributario provenientes de los años 2009 y 2010. Durante el año 2009, la Compañía mediante reclamos administrativos al Servicio de Rentas Internas recupero US\$382,560 por concepto de retenciones de IVA.

Al 31 de diciembre del 2010, retenciones en la fuente incluye US\$ 266,906 proveniente del año 2009, para la cual la Compañía presento reclamo administrativo por pago en exceso por retenciones en la fuente del impuesto a la renta, recuperando el importe indicando precedentemente según resolución de fecha Enero 21 del 2011 del Servicio de Rentas Internas.

5. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de propiedades durante los años 2010 y 2009 fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	20,718,464	9,695,284
Adquisiciones	10,731,860	10,731,860
Transferencia de otros activos	293,508	293,508
Depreciación	<u>(468,316)</u>	<u>(2,188)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>23,813,142</u>	<u>20,718,464</u>



Al 31 de diciembre del 2010, propiedades incluye principalmente US\$ 22,2 millones, costos y gastos relacionados con la construcción del centro comercial "Village Plaza".

6. OBLIGACION BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2010, representa préstamo sobre firma otorgado por Produbank con vencimiento de capital en junio 23 del 2011 e intereses del 6,50% anual, reajutable y pagaderos trimestralmente.

7. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores	522,191	170,103
Fondo de garantía	112,915	120,691
Retenciones por pagar	9,768	66,318
Otras	<u>42,598</u>	<u>15,361</u>
Total	<u>687,472</u>	<u>372,473</u>

Al 31 de diciembre del 2010, Gliss S.A., proveedores incluye US\$329,021 por pagar a Gliss S.A. por el arrendamiento anual de bien inmueble donde está edificado el Centro Comercial "Village Plaza" de acuerdo al contrato de arrendamiento, nota 14.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, fondo de garantía representa retención del 5% sobre valores facturados por contratistas relacionados con la obra en construcción.

8. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Préstamo bancario:

Produbank , préstamo sobre firma con vencimientos trimestral de Capital e intereses hasta junio 18 del 2012 que devenga intereses del 7.50% anual, reajutable trimestralmente. (7,29% anual al 31 de diciembre del 2010)

PASAN...	3,593,072	5,000,000
----------	-----------	-----------



2010 2009
(U.S. dólares)

	... Diciembre 31...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
VIENEN...	3,593,072	5,000,000

Préstamo de Accionista:

Inversiones y Desarrollo Invede S.A., préstamos otorgados en los años 2008 por (US\$2,580,000); y 2009 por (US\$3,600,000) y 2010 por (US\$1,200,000) con vencimiento original de capital e intereses en mayo 31 del 2011, y devengan intereses del 8% anual. Los prestamos mencionados precedentemente de acuerdo con adenda a Convenio de pago de obligaciones dinerarias, fueron reprogramados sus vencimientos de capital e intereses hasta mayo 31 del 2013.

Total	<u>7,380,000</u>	<u>6,180,800</u>
	10,973,072	11,180,800
Menos vencimientos corrientes	<u>(1,998,436)</u>	<u>(1,892,415)</u>
Total obligaciones a largo plazo	<u>8,974,636</u>	<u>9,288,385</u>

9. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, incluyen principalmente US\$954,667 de intereses por pagar por préstamo accionista, provenientes desde mayo del 2008 hasta diciembre del 2010, nota 8.

10. INGRESOS DIFERIDOS

Representan los valores facturados a los concesionarios de los locales comerciales por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC), que son reconocidos como ingresos en base al plazo de los contratos suscritos con los concesionarios a partir de la fecha en la cual inicie sus operaciones el Centro Comercial. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los saldos pendientes se amortizan de acuerdo a los siguientes plazos:

	... Diciembre 31...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(U.S. dólares)	
<u>Plazos:</u>		
40 años	7,839,602	8,034,579
20 años	1,196,537	
15 años	172,031	161,443
10 años	<u>3,025,653</u>	<u>3,168,574</u>
Total	<u>12,233,823</u>	<u>11,364,596</u>



Durante los años 2010 y 2009, la Compañía reconoció como ingresos en los resultados del año por este concepto US\$ 545,413 y US\$139,475, respectivamente.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 por 1,000,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00, respectivamente.

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

12. IMPUESTO A LA RENTA

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros al 31 de diciembre del 2010 y la utilidad gravable es como sigue:

	(U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta, neta de participación a trabajadores	160,616
Efecto impositivo de:	
Amortización de pérdidas tributarias	(10,468)
Gastos no deducibles	<u>55,988</u>
Utilidad gravable	<u>206,136</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>51,534</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>32,08%</u>



13. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$5 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2010, no superaron el importe acumulado mencionado.

14. CONTRATOS

Contrato de Concesión Comercial- A partir de junio del 2008, la Compañía generó flujos por medio de la concesión para explotar comercialmente los locales ubicados en el centro comercial “Village Plaza” a los concesionarios autorizados, cancelando durante el primer año el Valor Inicial de Concesión (VIC), por medio de financiamiento directo. Además se determinó un Valor Mensual

Al 31 de diciembre del 2010, de un total de 97 locales, se encuentran vigentes contratos de concesión para 83 locales comerciales, cuyos plazos corresponden a 40 años para 2 locales, 20 años para 1 local, 15 años para 1 local, 10 años para 77 locales, 5 años para 2 locales nota 10.

Contrato de Operación del Centro Comercial- En enero 4 del 2010, Village Plaza S.A. VIPLASA suscribió contrato a 2 años con Seruvi .S.A., para la operación del Centro Comercial. Durante la vigencia del contrato Seruvi S.A., las principales actividades que deberá cumplir son las siguientes actividades:

- Recaudar todos los valores dinerarios que mensualmente deban pagar cada uno de los concesionarios del Centro Comercial por concepto de servicios generales y administración.
- Entregar en concesión comercial las áreas comunes o de circulación del centro comercial que considere factibles de explotar y utilizar los valores que paguen los concesionarios para sufragar los diversos gastos que se causen en la operación del centro comercial.
- Comercializar los locales que por cualquier causa se desocupen para la cual tendrá derecho a recibir una comisión a acordarse con Village Plaza S.A. VIPLASA

Adicionalmente, Seruvi S.A. por su cuenta, riesgo y costo, adquirir todos los equipos y materiales que utilice y sean necesarios para llevar a cabo la administración del Centro Comercial, así como asumir el pago de todos los servicios que se requieran para mantener en optimas condiciones de conservación dicho Centro Comercial.

Seruvi S.A. recibirá por llevar a cabo la operación y administración del centro comercial un honorario mensual de US\$3,500 mas el Impuesto al Valor Agregado.

Contrato de Arrendamiento.- En diciembre 19 del 2008, Village Plaza S.A. VIPLASA en calidad de (Arrendataria) y la Compañía GLISS S.A. en calidad de (Arrendadora), suscribieron contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble de una superficie de 10,363 metros cuadrados con treinta decímetros cuadrados, ubicado en la Parroquia satélite urbana denominada "La Puntilla" del cantón Samborondon, con el propósito de edificar el Centro Comercial denominado "Village Plaza".

El plazo de vigencia del presente contrato es de 40 años contados a partir de la fecha de inauguración del Centro Comercial "Village Plaza".

El importe a pagar por el arrendamiento será un equivalente al 22% ^{del IVA} calculado exclusivamente sobre los valores mensuales de concesión que VIPLASA anualmente cobra a los concesionarios, el valor de arrendamiento se pagara en forma anual, hasta el 15 de febrero de cada año. Queda excluida del presente cálculo para determinar el valor del arrendamiento, los valores iniciales de concesión y valores mensuales de concesión que cobra VIPLASA a la Corporación Favorita C.A.

Durante el año 2010, la Compañía registro US\$329,021 en los resultados del año por concepto de arrendamiento.



15. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (enero 28 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

