

Exp. 127575



VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

**ESTADO FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

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





*Auditorias 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 2011 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

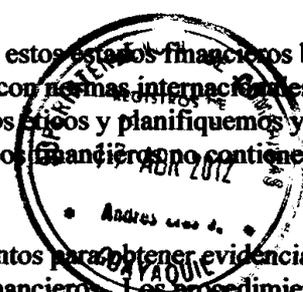
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados 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 planifiquemos 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 2011, 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. Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se menciona en la Nota 2, 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.

Integralfaudit
Guayaquil, Febrero 2, 2012
SC-RNAE 616

Carlos Caiza
Carlos Caiza C.
Socio
Registro # 0.7746



VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

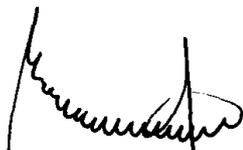
**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010**

(Expresados en U. S. dólares)

ACTIVOS	Notas	2011	2010
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja	3	141,581	713,283
Cuentas por cobrar	4	970,735	1,891,049
Inventarios		<u>6,416</u>	<u> </u>
Total activos corrientes		<u>1,118,732</u>	<u>2,604,332</u>
PROPIEDADES:			
	5		
Terreno		880,000	880,000
Edificio		22,213,527	22,213,527
Maquinarias y equipos			868,306
Equipos de seguridad y comunicación		176,158	176,158
Muebles y enseres		137,702	137,702
Equipos de computación			2,493
Otros		<u>117,349</u>	<u>3,272</u>
Total		24,484,820	24,281,458
Menos depreciación acumulada		<u>(1,167,389)</u>	<u>(468,316)</u>
Propiedades, neto		<u>23,317,431</u>	<u>23,813,142</u>
OTROS ACTIVOS			
		<u> </u>	<u>2,632</u>
TOTAL		<u>24,436,223</u>	<u>26,420,106</u>



Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



C.P.A. Kathy Caicedo
Contadora General

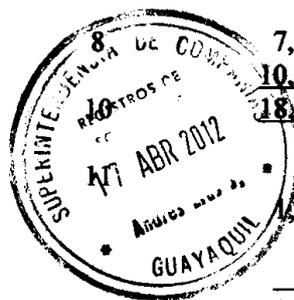
VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010**

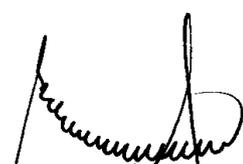
(Expresados en U. S. dólares)

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

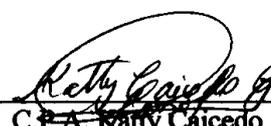
	Notas	2011	2010
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligación bancaria	6	1,025,865	469,197
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	8	1,072,555	1,998,436
Cuentas por pagar	7	957,405	687,472
Gastos acumulados	9	1,542,165	957,928
Ingresos diferidos corrientes	10	<u>491,431</u>	<u>756,208</u>
Total pasivos corrientes		<u>5,089,422</u>	<u>4,869,241</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones a largo plazo		7,380,000	8,974,636
Ingresos diferidos		<u>10,883,132</u>	<u>11,477,615</u>
Total pasivos no corrientes		<u>18,263,132</u>	<u>20,452,251</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social		1,000,000	1,000,000
Reserva legal		17,242	9,861
Utilidades retenidas		<u>66,427</u>	<u>88,753</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,083,669</u>	<u>1,098,614</u>
TOTAL		<u>24,436,223</u>	<u>26,420,106</u>



Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



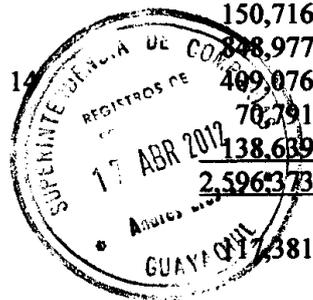
C.P.A. Katty Caicedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	2011	2010
INGRESOS:			
Concesión de locales comerciales	10	756,208	545,413
Valor mensual de concesión		1,859,436	1,495,551
Otros		<u>98,110</u>	<u>146,259</u>
Total		<u>2,713,754</u>	<u>2,187,223</u>
GASTOS:			
Honorarios		161,529	126,788
Depreciación y amortizaciones		701,645	498,531
Publicidad		115,000	164,209
Impuestos		150,716	68,969
Interés		848,977	609,149
Arriendo		409,076	329,021
Seguros		70,791	54,499
Otros		<u>138,639</u>	<u>175,441</u>
Total		<u>2,596,373</u>	<u>2,026,607</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA			
		117,381	160,616
IMPUESTO A LA RENTA			
	12	<u>(43,573)</u>	<u>(51,534)</u>
UTILIDAD NETA			
		<u>73,808</u>	<u>109,082</u>



Ver notas a los estados financieros

Ing. José E. Ribas
Gerente General

C.F.A. Katty Caicedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

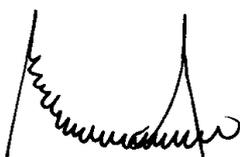
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

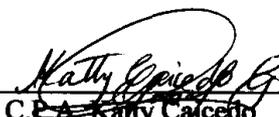
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de Enero del 2010	1,000,000		(10,468)	989,532
Utilidad neta			109,082	109,082
Apropiación		<u>9,861</u>	<u>(9,861)</u>	
Saldo al 31 de diciembre del 2010	1,000,000	9,861	88,753	1,098,614
Utilidad neta			73,808	73,808
Dividendos declarados, (nota 7)			(88,753)	(88,753)
Apropiación		<u>7,381</u>	<u>(7,381)</u>	
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>1,000,000</u>	<u>17,242</u>	<u>1,669,827</u>	<u>1,083,669</u>



Ver notas a los estados financieros


 Ing. José E. Ribas
 Gerente General


 C.P.A. Kathy Calcedo
 Contadora General

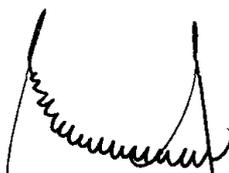
VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADOS DE FLUJO DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	2,663,916	1,209,108
Pagado a proveedores y otros	(1,634,682)	(82,476)
Intereses refinanciados		563,199
Intereses pagados	(263,278)	(327,526)
Devolución de impuestos fiscales	871,544	
Otros ingresos, neto	<u>(41,990)</u>	<u>(29,182)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,595,510</u>	<u>1,333,123</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades, neto	<u>(203,363)</u>	<u>(3,562,994)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>(203,363)</u>	<u>(3,562,994)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligación con banco		469,197
Nuevas obligaciones a largo plazo		1,200,000
Pago de obligaciones a largo plazo		(1,407,728)
Valor inicial de concesión		<u>869,227</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(1,963,849)</u>	<u>1,130,696</u>
CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA		
(Disminución) Aumento neto durante el año	(571,702)	(1,099,175)
Comienzo del año	<u>713,283</u>	<u>1,812,458</u>
FIN DEL AÑO	<u>141,581</u>	<u>713,283</u>

(Continúa...)



Ing. José E. Ribas
Gerente General



G.P.A. Katy Calcedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

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.

En enero 4 del 2010, la Compañía suscribió contrato por un período de 2 años con Seruvi S. A. para la operación del Centro Comercial, en enero 14 del 2012, suscribió un nuevo contrato de operación del Centro Comercial, nota 14.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

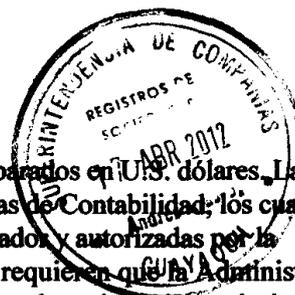
Bases de Presentación – Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías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

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera. – 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. VIPLASA., 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.

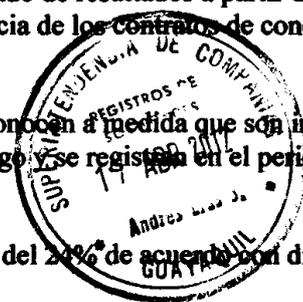
Ingresos – Están registrados como sigue:

- **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.

Gastos – Son registrados al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Provisión de Impuesto a la Renta – Está constituida a la tasa del 24% de acuerdo con disposiciones legales, nota 12.

Reclasificaciones – Ciertas partidas de los estados financieros del año 2010, fueron reclasificados para hacerlas comparables con la presentación del año 2011.



3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

	... Diciembre 31...	
	2011	2010
	(U.S. dólares)	
Caja	9,861	43,550
Bancos e inversiones temporales	131,720	669,733
Total	141,581	713,283

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, bancos e inversiones temporales representan saldos en cuentas corrientes por US\$131,720 y US\$669,733 respectivamente de los cuales US\$369,733 no generan intereses y US\$300,000 en póliza de acumulación a 31 días plazo con intereses del 2.35 % anual.

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado	808,042	924,322
Retenciones en la fuente	102,369	877,691
Clientes	41,227	34,409
Anticipos a proveedores		10,361
Otros	<u>19,097</u>	<u>44,266</u>
Total	<u>970.735</u>	<u>1,891,049</u>

Al 31 de diciembre del 2011, impuesto al valor agregado corresponde a crédito tributario provenientes de los años 2009 al 2011.

Al 31 de diciembre del 2011, retenciones en la fuente representa retenciones efectuadas a la Compañía en el año 2011. Durante el año 2011, la Compañía recupero US\$871,544 mediante reclamo administrativo presentado al Servicio de Rentas Internas por retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta provenientes de los años 2008 al 2010.

5. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de propiedades durante los años 2011 y 2010 fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	23,813,142	20,718,464
Adquisiciones	203,363	3,562,994
Depreciación	<u>(699,014)</u>	<u>(468,316)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>23,317,491</u>	<u>23,813,142</u>

Al 31 de diciembre del 2011, adquisiciones incluyen principalmente US\$114,077 por compra de mobiliarios para el Centro Comercial.

6. OBLIGACION BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2011, representan préstamos sobre firmas otorgadas por Produbank con vencimientos de capital en junio 18 del 2012 por US \$503,823 y en diciembre 14 del 2012 por US \$522,042 e intereses del 6,50% y 8,50% anual respectivamente, reajutable y pagaderos trimestralmente.



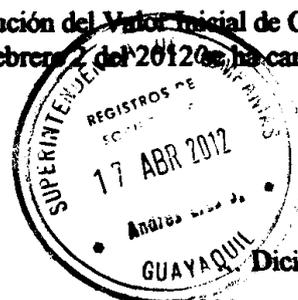
7. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores	753,490	522,191
Accionistas, dividendos declarados	88,753	
Anticipo de clientes	59,444	
Fondo de garantía		112,915
Retenciones por pagar	7,041	9,768
Otras	<u>48,677</u>	<u>42,598</u>
Total	<u>957,405</u>	<u>687,472</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, proveedores incluye US\$409,076 y 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 2011, clientes corresponde a la devolución del Valor Inicial de Concesión (VIC) a los clientes por resciliación de contratos de locales, hasta febrero 2 del 2012, ha cancelado US\$58,456.

8. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO



	Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	

Préstamos bancarios:

Produbank , préstamos sobre firmas con vencimientos trimestral de Capital e intereses hasta junio 18 del 2012 que devenga intereses promedio del 7.50% anual, reajutable trimestralmente (7,47% anual al 31 de diciembre del 2011).

	1,072,555	3,593,072
PASAN...	<u>1,072,555</u>	<u>3,593,072</u>

... Diciembre 31...

2011 2010

(U.S. dólares)

VIENEN... 3,593,072

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 7,380,000 7,380,000
8,452,555 10,973,072

Menos vencimientos corrientes (1,072,555) (1,998,436)

Total obligaciones a largo plazo 7,380,000 8,974,636



9. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, incluyen principalmente US\$1,333,259 y US\$954,667 de intereses por pagar por préstamo accionista, provenientes desde mayo del 2008 hasta diciembre del 2011, 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 2011 y 2010, los saldos pendientes se amortizan de acuerdo a los siguientes plazos:

... Diciembre 31...

2011 2010

(U.S. dólares)

Plazos:

40 años 7,635,125 7,839,602

20 años 1,134,513 1,196,537

15 años 216,953 172,031

10 años 2,387,972 3,025,653

Total 11,374,563 12,233,823

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Ingresos diferidos corrientes	491,431	756,208
Ingresos diferidos no corrientes	<u>10,883,132</u>	<u>11,477,615</u>
Total	<u>11,374,563</u>	<u>12,233,823</u>

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía reconoció como ingresos en los resultados del año por este concepto US\$756,208 y US\$545,413, respectivamente.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 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

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y el 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros al 31 de diciembre del 2011, 2010 y la utilidad gravable es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta, neta de participación a trabajadores	117,381	160,616
Efecto impositivo de:		
Amortización de pérdidas tributarias		(10,468)
Gastos no deducibles	<u>64,173</u>	<u>55,988</u>
Utilidad gravable	<u>181,554</u>	<u>206,136</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>43,573</u>	<u>51,534</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>37.12%</u>	<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 2011, 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 de Concesión (VMC) a cancelarse mensualmente una vez que el centro comercial se encuentre operando por el plazo estipulado en el contrato con los concesionarios.

Al 31 de diciembre del 2011, 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.

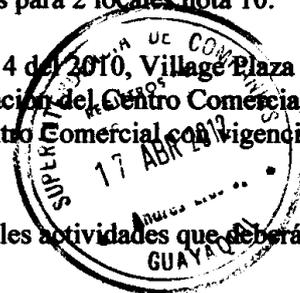
Contrato de Operación del Centro Comercial. En enero 4 del 2010, Village Plaza S.A. VIPLASA suscribió contrato a 2 años con Seruvi S.A., para la operación del Centro Comercial y en enero 4 del 2012 se suscribió un nuevo contrato de operación del Centro Comercial con vigencia de 730 días calendario.

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., de acuerdo a contrato suscrito en enero 4 del 2010, 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. A partir de la suscripción del nuevo contrato el honorario mensual será de US\$2,000 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% más IVA calculado exclusivamente sobre los valores mensuales de concesión que VIPLASA anualmente cobra a los concesionarios, sin embargo la pensión de arrendamiento anual no podrá ser menor a US\$200,000 mas IVA, 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 los años 2011 y 2010, la Compañía registro US\$409,076 y US\$329,021 en los resultados de los años por concepto de arrendamiento.

15. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 2 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

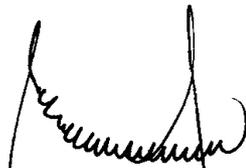
**ESTADOS DE FLUJO DE CAJA (CONTINUACION...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	73,808	109,082
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	699,014	468,316
Amortización de otros activos	2,632	32,404
Ingresos diferidos	(859,260)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		(158,138)
Inventarios		(14,013)
Cuentas por pagar		895,472
Gastos acumulados		895,472
Total ajustes		1,224,041
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1,333,123</u>



Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General



C. P. A. Katy Calcedo
Contadora General