

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjunto de INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador, subsidiaria de Horizontes Ecuatorianos S.A., una compañía regida bajo las leyes de Costa Rica poseída en el 99.99%) que comprenden: el balance general al 31 de diciembre del 2011, 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 distorsiones significativas debido a fraudes o errores.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. 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 fraudes o errores. 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, 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 primer párrafo **presentan** razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones 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

5. 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 las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de las operaciones integral y los flujos de efectivo de INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a las de la República del Ecuador.
6. Como se menciona en las Notas 1 y 10 durante este ejercicio económico la Compañía ha concentrado sus operaciones con sus compañías relacionadas del Grupo Vallejo Araujo.
7. Como se menciona en la Nota 5, la Compañía es propietaria del terreno ubicado en la Av. Mariscal Sucre, parroquia La Concepción, del cantón Quito. En este terreno su compañía relacionada Vallejo Araujo S.A., ha construido un edificio en el que funcionan las compañías del Grupo VA.

Micelle

RNAE No. 358
25 de Mayo del 2012
Quito, Ecuador

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
10 JUL. 2012
QUITO 08
Carlos A. García
Carlos A. García
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A)

ACTIVO

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		129,288	806,435
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	19,200,592	13,784,865
Inventarios	(Nota 4)	-	1,832,315
Total del activo corriente		19,329,880	16,423,615
PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO, (neto)	(Nota 5)	6,654,894	4,514,531
OTROS ACTIVOS	(Nota 6)	-	2,796
INVERSIONES PERMANENTES	(Nota 7)	7,000,000	7,000,000
		32,984,774	27,940,942

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	(Nota 8)	1,572,732	1,981,357
Impuesto a la Renta	(Nota 9)	42,396	37,290
Total pasivo corriente		1,615,128	2,018,647
DEUDA A LARGO PLAZO	(Nota 11)	30,545,728	25,232,628
INGRESOS DIFERIDOS REVNI	(Nota 7)	577,140	577,140
Total pasivo		32,737,996	27,828,415
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	(Nota 12)	800	800
Resultados acumulados		245,978	111,727
		246,778	112,527
		32,984,774	27,940,942

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
VENTAS NETAS	204,000	263,985
COSTO DE VENTAS	-	59,785
Utilidad Bruta	----- 204,000	----- 204,200
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administración, ventas y financieros	482,353	200,552
(Pérdida) Utilidad operacional	----- (278,353)	----- 3,648
OTROS INGRESOS, neto	(Nota 7 y 5) 455,000	162,088
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	----- 176,647	----- 165,736
IMPUESTO A LA RENTA	(Nota 9) 42,396	37,290
Utilidad neta	----- 134,251	----- 128,446

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	800	(16,719)	(15,919)
MÁS (MENOS):			
Utilidad neta	-	128,446	128,446
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	800	111,727	112,527
MÁS (MENOS):			
Utilidad neta	-	134,251	134,251
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	<u>800</u>	<u>245,978</u>	<u>246,778</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	236,103	267,441
Efectivo pagado a proveedores, y otros	(468,696)	(271,780)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(19,488)	-
Otros ingresos	227,500	-
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(24,581)	(4,339)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Efectivo pagado en la adquisición de propiedad ,maquinaria y equipo	(336,165)	(2,226,000)
Efectivo recibido en la venta de propiedad e instalaciones	-	575,000
Efectivo pagado por préstamos a partes relacionadas, neto	(5,208,865)	(12,163,298)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(5,545,030)	(13,814,298)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido de partes relacionadas, neto	4,892,464	14,095,864
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	4,892,464	14,095,864
	-----	-----
(Disminución) o Aumento neto del efectivo en caja y bancos	(677,147)	277,227
	-----	-----
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del año	806,435	529,208
	-----	-----
Saldo al final del año	129,288	806,435
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CONSTRUORIZON ECUADOR 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 2011 Y 2010

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
UTILIDAD NETA	134,251	128,446
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Provisión para impuesto a la renta	42,396	37,290
Depreciaciones	28,117	11,402
Utilidad en venta de propiedad, maquinaria y equipo	-	(161,975)
Interés ganados pendiente de cobro	(227,500)	-
Amortización de otros activos	2,796	6,218
Impuesto al Valor Agregado IVA cargado al gasto	45,286	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Aumento en cuentas por cobrar	(42,450)	(42,938)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(7,477)	17,218
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(24,581)</u>	<u>(4,339)</u>

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

2011

- ✓ En el año 2011, la Compañía transfirió los inventarios que adquirió en el año 2010 a maquinaria y equipo. El efecto de este registro fue disminuir inventarios y aumentar propiedad, maquinaria y equipo en US\$1,832,315.

2010:

- ✓ Mediante contrato de cesión de derechos, Signo del Eclipse S.A (ex – accionista) cede todos sus derechos a favor de Inmobiliaria Construhorizon del Ecuador S.A. sobre el crédito otorgado a su compañía relacionada Fastfin S.A. por US\$5,750,000. Como resultados y esta operación se incrementaron las cuentas por cobrar y cuentas por pagar a sus compañías relacionadas por el mencionado valor.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

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

2010: (Continuación)

- ✓ La Compañía adquirió pagarés por medio del sistema R.E.V.N.I. (Registro Especial para Valores No Inscritos en la Bolsa), a través de la Bolsa de Valores de Guayaquil, emitidos por Fastfin S.A., por US\$7,000,000 en esta emisión se otorgo un descuento del 9.1% equivalente a US\$577,140, que se registraron como un ingreso diferido y un incremento de inversiones permanentes por ese valor.
- ✓ La Compañía compenso cuentas por cobrar y cuentas por pagar con sus compañías relacionadas Fastfin S.A. y Tecniservicios Chevycon S.A. por US\$6,422,860 y US\$80,000 respectivamente.
- ✓ La Compañía adquirió un terreno en la ciudad de Guayaquil a su compañía relacionada Vallejo Araujo S.A. por US\$ 267,495.

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

INMOBILIARIA CONSTRUHORIZON ECUADOR S.A fue constituida en Quito, Ecuador el 10 de febrero del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de febrero del mismo año. Su objeto social es la construcción, planificación, promoción, venta, compra, permuta, arriendo de bienes muebles o inmuebles como terrenos, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones, casas, departamentos, edificios, para lo cual podrá negociar, comprar, enajenar, hipotecar, gravar, subdividir, ceder, arrendar y disponer de bienes inmuebles y muebles, así como cualquier acto relacionado con el giro inmobiliario; y desarrollar todos los actos necesarios permitidos por la ley para el cumplimiento de sus objetivos.

Con fecha 2 de junio del 2010, según escritura pública, la Compañía firmó un Convenio de Adhesión al Fideicomiso y Transferencia de Dominio a título de Fideicomiso Mercantil Irrevocable, denominado "Fideicomiso de Garantía Wholesale Inmuebles", como Constituyente Adherente y realizó la transferencia de dominio de tres inmuebles al patrimonio de este fideicomiso. Estos inmuebles constituyen garantía para las adquisiciones de vehículos que efectuará el fideicomiso a GENERAL MOTORS u OMNIBUS BB Transporte S.A., el mismo que realizará las veces de Concesionario, y éste a su vez los venderá a Vallejo Araujo S.A., quien figura como Deudor Garantizado del fideicomiso.

Mediante cesión de derechos de fecha 5 de octubre del 2010, su principal accionista Signo del Eclipse S.A., cede y transfiere todos sus derechos y obligaciones a Horizontes Ecuatorianos S.A., estas dos establecidos en la República de Costa Rica, quedando esta última como principal accionista con 799 acciones.

Con fecha 1 de diciembre del 2010, se firmó un contrato de cesión de derechos sobre créditos, entre Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A. y su compañía relacionada (ex – accionista) Signo del Eclipse S.A. de la República de Costa Rica, documento legal que establece lo siguiente:

- ✓ Signo del Eclipse S.A. es titular de un crédito por un monto de US\$5,750,000 adeudado por la compañía Fastfin S.A. originado por operaciones varias.
- ✓ Signo del Eclipse S.A. cede sus derechos sobre el crédito a que se refiere el párrafo anterior, sin reserva ni limitación alguna a Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A., por lo que la Compañía tiene el derecho de presentarse ante Fastfin S.A. y solicitar el cobro de referida acreencia.

1. OPERACIONES: (Continuación)

- ✓ Signo del Eclipse S.A. da por extinguido su derecho frente a Fastfin S.A., no teniendo nada que reclamar en relación a la acreencia referida anteriormente, en cuanto al capital, intereses, cargos, moras, gastos administración y todo aquello que se derive de la deuda principal.

Con fecha 28 de diciembre del 2010, la compañía adquirió pagarés a la orden a través del sistema REVNI (Registro Especial para Valores No Inscritos en la Bolsa), por medio de la Bolsa de Valores de Guayaquil, emitidos por su compañía relacionada Fastfin S.A., por US\$7,000,000, en esta emisión se otorgó un descuento del 9.1% equivalente a US\$577,140. estos pagarés generan una tasa de interés de 6.50% fija anual, recuperables semestralmente, el capital será cobrado al vencimiento en 4 años.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía ha concentrado sus operaciones en la recepción de créditos provenientes de su empresa relacionada del exterior, Signo del Eclipse S.A.(ex accionista), de Costa Rica, y con estos fondos se han otorgados créditos a sus compañías relacionadas nacionales: Vallejo Araujo S.A., Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A., Repuestos Automotrices Urgenpartes S.A., Fastfin S.A., Servicios Empresariales Backoffice S.A., Tecniservicios Chevycon S.A., Vanguardia de Mercados Latinos C.A. VEMARCA, Sr. Luis Fernando Merlo Bravo.

Durante los años 2011 y 2010, 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 5.4% y 3.4%, 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). A partir del 2012 se adoptará formalmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

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.

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

a. Bases de presentación

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

b. Inventarios

Hasta el 2010, están registrados al costo de adquisición, el mismo que la Gerencia estima no excede el valor de mercado, las salidas de inventarios se valoran por el método promedio.

c. Propiedad, maquinaria y equipo

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

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

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. Participación a trabajadores

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, las compañías deben destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

Debido a que al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia por lo cual no efectúa cargos por este concepto.

e. Reconocimiento del ingreso y costo

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

f. Reconocimiento de gastos

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

g. 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.

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

h. 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 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 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI. CPA.IFRS.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 las PYMES, resolvió para efectos el registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas jurídicas 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 con base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Todas aquellas compañías que cumplan 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 tercer grupo y aplicará NIIF completas.

3. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por cobrar se conformaban de la siguiente manera:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Compañías y partes relacionadas	(Ver nota 10)	18,949,304	13,513,139
Crédito tributario IVA	(1)	228,130	221,821
Retenciones en la fuente	(Ver nota 9)	23,158	17,802
Otras	(2)	-	32,103
		-----	-----
		<u>19,200,592</u>	<u>13,784,865</u>

3. CUENTAS POR COBRAR: (Continuación)

- (1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde a IVA Crédito Tributario en compras por US\$225,845 y US\$219,536 respectivamente y por retenciones en la fuente de este impuesto por US\$2,285 para los años 2011 y 2010.
- (2) Al 31 de diciembre del 2010, corresponden al saldo por cobrar a Automotores de la Sierra S.A. por la venta de inventario de repuestos, en el 2011 este valor fue liquidado.

4. INVENTARIOS:

Durante el año 2010, la Compañía adquirió cámaras de pintura de vehículos por un valor de US\$1,892,100 a Tecniservicios Chevycon S.A.; esta adquisición incluyó repuestos y otros inventarios por un valor de US\$59,785, estos últimos fueron vendidos a Automotores la Sierra S.A.

Para el año 2011 las cámaras de pintura de vehículos fueron transferidas a maquinaria y equipos de la Compañía, para ser arrendados a Vallejo Araujo S.A.

5. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPO:

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la propiedad, maquinaria y equipo se conformaban de la siguiente manera:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	Tasa Anual de Depreciación
Terrenos	(1)	4,283,274	4,188,274	-
Edificios		391,974	339,226	5%
Maquinaria equipo y herramientas		2,016,679	-	10%
Muebles y enseres		4,053	-	10%
		-----	-----	
		6,695,980	4,527,500	
Menos- Depreciación acumulada		(41,086)	(12,969)	
		-----	-----	
		<u>6,654,894</u>	<u>4,514,531</u>	

- (1) En los terrenos de la Compañía ubicados en la Av. Mariscal Sucre y en el terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil, Av. Carlos Julio Arosemena, Vallejo Araujo S.A., ha construido edificios en el que funcionan las compañías del Grupo VA.

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

		<u>2010</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2011 y 2010		4,514,531	2,870,463
Adiciones, neto	(1)	2,168,480	2,513,495
Ventas, netos	(2)	-	(838,025)
Ajustes		-	(20,000)
Depreciación del año		(28,117)	(11,402)
		-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2011 y 2010		<u>6,654,894</u>	<u>4,514,531</u>

5. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS: (Continuación)...

(1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía adquirió los siguientes activos:

2011

- ✓ Corresponde a la activación de las cámaras de pintura de vehículos por US\$ 1,832,315.
- ✓ La Compañía adquirió un departamento en el condominio el arbolito de la ciudad de Guayaquil por US\$52,748.
- ✓ La Compañía adquirió un terreno al Sr. Reascos en la ciudad de Quito, donde se espera construir un proyecto inmobiliario por US\$95,000.
- ✓ La Compañía adquirió a su compañía relacionada Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A., SIVASA equipo necesario para la instalación de las cámaras de pintura por US\$184,364.

2010

- ✓ Un terreno y edificio, ubicados en Quito, Av. 10 de Agosto y Acuña Lote B por US\$158,202 y US\$187,798 respectivamente, a su compañía relacionada Vallejo Araujo S.A.
- ✓ Un terreno, ubicado en Guayaquil, Av. Carlos Julio Arosemena, kilómetro 1½, signado con el número 16 (3), de la manzana uno, por un valor de US\$267,495, a su compañía relacionada Vallejo Araujo S.A.
- ✓ Un terreno, ubicado en Guayaquil, Av. Carlos Julio Arosemena, kilómetro 1, signado con el número 10, de la manzana uno, por US\$1,150,000 al señor Jesús Aquiles Ruiz Tello.
- ✓ Un terreno, ubicado en Guayaquil, Av. Carlos Julio Arosemena, kilómetro 1 (s/n, de la manzana uno, por un valor de US\$750,000, a Inmobiliaria Royal S.A.

(2) Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía vendió los siguientes inmuebles:

- ✓ Un terreno, ubicado en Guayaquil, Av. Carlos Julio Arosemena, kilómetro 1½, signado con el número 16 (3), de la manzana uno, por un valor de US\$300,000, vendido a Gerardo Ortiz e Hijos Cía. Ltda.
- ✓ Un terreno, ubicado en Guayaquil, Av. Carlos Julio Arosemena, kilómetro 1½, signado con el número 23, de la manzana uno, por un valor de US\$700,000, vendido a GRINDORSA S.A.

Estas ventas generaron una utilidad de US\$161,975 que fue reconocida como otros ingresos.

6. OTROS ACTIVOS:

El movimiento de otros activos fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2011 y 2010	2,796	-
Adiciones, neto	-	9,014
Amortización del período	(2,796)	(6,218)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2011 y 2010	-	2,796
	=====	=====

(1) Corresponde a una póliza de fiel cumplimiento de contrato para la licencia de construcción de una edificación de su compañía relacionada Vallejo Araujo S.A. solicitada por el Tesorero Metropolitano de Quito sobre el terrero.

7. INVERSIONES PERMANENTES:

Con fecha 28 de diciembre del 2010, la Compañía adquirió pagarés emitidos por su compañía relacionada Fastfin S.A. por US\$7,000,000, negociados a través de la Bolsa de Valores de Guayaquil por el sistema REVNI, (Registro Especial para Valores No Inscritos en la Bolsa). Esta emisión se realizó con la finalidad de reestructurar pasivos de Fastfin S.A. a Inmobiliaria Construhorizon Ecuador S.A., estos pagarés fueron adquiridos por la Compañía con un descuento del 9.1% originándose un ingreso diferido a reconocerse al vencimiento de US\$577,140. Los pagarés emitidos se realizaron en 14 grupos de US\$500,000 que generan una tasa de interés del 6.50% anual pagaderos semestralmente; el capital será pagadero al vencimiento en decir en 4 años (27 de diciembre del 2014). En el 2011 por este concepto reconoció ingresos por intereses por US\$455,000. De los cuales se recibió en efectivo US\$227,500.

8. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de cuentas por pagar se formaba de la siguiente manera:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Compañías y partes relacionadas	(Ver Nota 10)	1,533,234	1,953,870
Retenciones en la fuente e IVA		7,009	22,006
Cuentas por pagar		32,489	5,481
		-----	-----
		1,572,732	1,981,357
		=====	=====

9. IMPUESTO A LA RENTA:**a. Contingencias**

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2009 al 2011 se encuentran sujetos a una posible revisión por parte de los organismos de control.

9. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

b. Tasa de impuesto

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario y su Reglamento, se dispone que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 14% y 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 24% 25% sobre el resto de utilidades respectivamente.

De acuerdo con la normativa vigente se establece una reducción de la tarifa del impuesto a la renta de sociedades que se aplicará 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 año 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%.

Para los años 2011 y 2010 la Compañía calculó el impuesto a la renta causado a la tasa del 24% y 25% respectivamente.

c. Dividendos en efectivo

A partir del 2010, los dividendos que se distribuyan a personas naturales residentes en el país y a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o de menor imposición causan impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla que va del 1% al 10% adicional.

d. Movimiento

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Activo:</u>		
Saldo inicial al 1 enero del 2011 y 2010	17,802	4,080
Retenciones en la fuente del año	23,158	13,722
Compensación	(17,802)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2011 y 2010 (Ver Nota 3)	23,158	17,802
	=====	=====
<u>Pasivo:</u>		
Saldo inicial al 1 de enero del 2011 y 2010	37,290	-
Provisión del año	42,396	37,290
Compensación	(17,802)	-
Pago	(19,488)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2011 y 2010	42,396	37,290
	=====	=====

9. **IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**

e. **Conciliación tributaria**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la conciliación tributaria del período fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	176,647	165,736
Más gastos no deducibles	1	142
(Menos) Amortización de pérdidas	-	(16,719)
	-----	-----
Base Imponible	176,648	149,159
Impuesto causado (Tasa del 24 y 25%)	<u>42,396</u>	<u>37,290</u>

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 del impuesto a la renta a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente un valor equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtenga de aplicar la siguiente fórmula de cálculo:

- ✓ 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, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, 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.

El anticipo de impuesto a la renta para el año 2012, de acuerdo con la fórmula de cálculo antes señalada se ha estimado en US\$139,029.

10. **COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas fueron como sigue:

10. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**2010**

	<u>VASA</u>	<u>Backoffice S.A.</u>	<u>Fastfin S.A.</u>	<u>SIVASA</u>	<u>Urgenpartes S.A.</u>	<u>Chevycon S.A.</u>	<u>VAMERCA</u>
Compra de inmuebles	(613,495)	-	-	-	-	-	-
Ingresos por alquiler	169,602	-	44,064	-	-	-	-
Préstamos	8,135,128	157,151	4,530,000	1,330,000	57,075	80,000	141,500
Cobros	(1,491,933)	(159,121)	(42,636)	-	(17,075)	-	-
Cruce de cuentas	-	-	6,422,860	-	-	80,000	-
Pagos por cuenta de	(731)	-	-	-	-	-	-
Pagos	731	19,156	-	-	-	66,361	-
Compra de inventarios	-	-	-	-	-	(2,100,231)	-
Compra de servicios	-	(10,685)	-	-	-	-	-
Devoluciones	-	8,042	-	-	-	-	-
Reclasificaciones	(12,240)	(12,216)	(1,632)	-	-	-	-
Adquisición de REVNI	-	-	(7,000,000)	-	-	-	-
Cesión de créditos	-	-	5,750,000	-	-	-	-
Reclasificaciones	-	12,216	-	-	-	-	-

11. DEUDA A LARGO PLAZO:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Signos del Eclipse S.A.	(1)	30,545,728	25,232,628
		<u>30,545,728</u>	<u>25,232,628</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011, la deuda a largo plazo se forma principalmente por transferencias bancarias recibidas del exterior en la cuenta corriente del Banco de Guayaquil, remitidas por su ex – accionistas Signos del Elipse S.A. constituida en la República de Costa Rica, estos fondos fueron utilizados en su mayoría para otorgar créditos a sus compañías y partes relacionadas del Grupo Vallejo Araujo.

Con fecha 31 de diciembre del 2010, se firmó con Signos del Eclipse S.A. el convenio de préstamos el cual especifica que dicho crédito no devenga intereses y tiene un vencimiento de 4 años a partir de la firma de este acuerdo.

12. CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social de la Compañía estaba constituido por 800 acciones ordinarias nominativas de US\$ 1,00 cada una totalmente pagadas.

13. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de este informe (25 de Mayo del 2012), no se produjeron eventos adicionales que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.