

**APARCAMIENTOS
PARKCUENCA S.A.**

**INFORME DE AUDITORÍA
EXTERNA**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Socios de: APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de **APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2011, y los correspondientes estado de resultado, evolución del patrimonio y flujos de efectivo, que les son relativos por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria se efectuó de acuerdo a normas ecuatorianas de auditoria. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes de revelación. Una auditoria incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el S.R.I. (Circular No. 9170104DGEC001 del 21 de enero del 2004), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, se emitirá por separado.

Cuenca – Ecuador

Febrero 28 del 2011



Econ. Magdalena Moina

**Registro Nacional de
Firmas Auditoras
RNAE 631**

APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE:

| | |
|---|----------------|
| Caja y bancos (Nota 3) | 43.210 |
| Inversiones (Nota 4) | 60.000 |
| Documentos y cuentas por cobrar: (Nota 5) | 8.135 |
| Gastos e Impuestos Anticipados (Nota 6) | 9.426 |
| Total Activo Corriente | 120.771 |

ACTIVO NO CORRIENTE:

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Propiedad, Planta y Equipo (Nota 7) | 857.501 |
| Total Activo No Corriente | 857.501 |
| Total Activo | 978.272 |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 21)

APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

PASIVOS CORRIENTES:

| | |
|---|----------------------|
| Documentos y Cuentas por Pagar (Nota 8) | 51 |
| Gastos Acumulados (Nota 9) | 28.709 |
| Impuestos y Retenciones (Nota 10) | 42.041 |
| Total Pasivo Corriente | <u>70.800</u> |

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Capital Social | 794.880 |
| Reserva Legal | 14.959 |
| Resultados del Ejercicio | <u>97.632</u> |
| Total Patrimonio | 907.471 |
| Total Pasivo y Patrimonio | <u><u>978.272</u></u> |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 21)

APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

| | |
|---|-----------------------|
| Ventas | 309,554 |
| Otros Ingresos | <u>1,307</u> |
| TOTAL INGRESOS | 310,861 |
| Gastos de Personal | 56,627 |
| Gastos Administración | 102,784 |
| Gastos No Operacionales | 315 |
| TOTAL GASTOS | <u>159,727</u> |
| Resultado del Ejercicio antes de P.Trab e Imptos. | <u>151,134</u> |
| | <u><u>151,134</u></u> |
| (-) 15% Part. trabajadores | 22,670 |
| (-) 24% Impto. Renta | <u>30,831</u> |
| UTILIDAD LIQUIDA | <u><u>97,632</u></u> |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 21)

APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

1) FLUJO DE OPERACIÓN

| | |
|-------------------------|----------------|
| Utilidad Neta | 97.632 |
| Depreciación | 62.434 |
| Generación Bruta | 160.067 |

Variación del Capital de trabajo

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Cuentas por Cobrar | -186 |
| Gastos e Impuestos Anticipados | 9.848 |
| Otros Activos | 551 |
| Acreedores Varios | |
| Gastos Acumulados por pagar | 6.482 |
| Impuestos por pagar | 8.829 |
| Flujo Neto de Operación | 185.590 |

2) FLUJO DE INVERSION

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Propiedad, Planta y Equipo | -6.260 |
| Flujo Neto de Inversiones | -6.260 |

3) FLUJO DE FINANCIAMIENTO

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Obligaciones L/ P | -9.750 |
| Documentos y Cuentas por Pagar | -442 |
| Pago de Dividendos | -67.007 |
| Flujo Neto de Financiamiento | -77.199 |

| | |
|-------------------|----------------|
| FLUJO NETO | 102.131 |
|-------------------|----------------|

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 21)

APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

| Descripción | Capital suscrito y pagado | Reservas | | Resultados | | Total patrimonio |
|------------------------------|------------------------------|---------------|----------|------------|---------------|---------------------|
| | | Legal | | Acumulados | Ejercicio | |
| Saldos al 31 dic 2010 | 794,880 | 7,514 | | - | 74,452 | 876,846 |
| Transferencia Reserva Legal | | 7,445 | | | -7,445 | 0 |
| Reparto Utilidades | | | | | -67,007 | -67,007 |
| Utilidad año 2011 | | | | | 97,632 | 97,632 |
| Saldos al 31 dic 2011 | 794,880 | 14,959 | 0 | 0 | 97,632 | 907,471 |

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 21)

APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Fue constituida el 11 de Diciembre del 2003, en la ciudad de Cuenca, identificada ante el SRI con RUC # 0190322181001; su objeto social principal es la administración de bienes inmuebles.

2.- PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES

Resumimos los principios y políticas contables aplicadas por la administración de la Compañía en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y Organismos de Control en la República del Ecuador.

2.1. Bases de presentación

La Compañía prepara sus estados financieros en US\$ dólares americanos de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

Los Registros y presentación de estos Estados Financieros están basados en el costo histórico.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

2.2. Provisión para cuentas de dudosa cobrabilidad

Se registra una provisión de dudosa cobrabilidad para cubrir futuros riesgos de pérdida que pueden llegar a producirse en la realización de cuentas por cobrar a clientes, exclusivamente.

2.3. Activos fijos

Están registrados al costo y su depreciación es calculada sobre valores históricos, de acuerdo con la NEC 17 (modificado por los ajustes del sistema de corrección monetaria registrada hasta el ejercicio económico 2000) sobre la base del método de línea recta, considerando la vida útil estimada de los respectivos activos, los mismos que oscilan entre 20 y 3 años.

Las reparaciones y mantenimientos (menores) se registran en los resultados del ejercicio corriente. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados son dados de baja.

Las adiciones del período y su correspondiente depreciación, se ajustaron en base a los porcentajes proporcionales.

2.4. Reconocimiento del Ingreso

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio son vendidos; por lo tanto, constituyen la base de medición del principio contable del devengado.

2.5. Participación a trabajadores

Según disposiciones legales establecidas por el Código de Trabajo, la Compañía entrega a sus empleados y trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos, estableciendo su provisión correspondiente al 31 de diciembre de 2011.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

2.6. Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad está gravada a la tasa del 24% y es política de la Compañía registrar su provisión correspondiente.

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros, no están sujetos a retención adicional alguna.

2.7. Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros está de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, incluye el uso de ciertas estimaciones contables para determinar la valuación de activos, pasivos y resultados, así como la revelación de pasivos y activos contingentes. En opinión de la administración tales estimaciones y supuestos basaron en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de los montos estimados.

2.8. Flujos de efectivo

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo, la Compañía registra todos sus documentos de mayor liquidez adquiridos y con vencimientos de hasta tres meses.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

3. CAJA Y BANCOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2010 | 2011 |
|--------------|--------------|---------------|
| Caja | 577 | 2.030 |
| Bancos | 501 | 41.180 |
| Total | 1.079 | 43.210 |

4. INVERSIONES

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2010 | 2011 |
|------------------------|--------------|----------------|
| Inversiones Temporales | | 60.000 |
| Total | 1.079 | 103.210 |

5. CLIENTES

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2010 | 2011 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Cuentas por Cobrar | 7.270 | 7.089 |
| Préstamos a empleados | 679 | 336 |
| Cia Cinematográfica | | 118 |
| Intereses por cobrar Ecuaneropa | | 937 |
| | <u>7.949</u> | <u>8.480</u> |
| (-) Provisión Cuentas Incobrables | 199 | 345 |
| Total | 7.750 | 8.135 |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

6. GASTOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2.010 | 2011 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Impuestos Anticipados | 15.439 | 6.674 |
| Gastos Diferidos | 3.835 | 2.752 |
| Total | 19.274 | 9.426 |

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | Saldo 2010 | Adiciones | Bajas | Saldo 2011 | % DEPC. |
|----------------------------|------------------|----------------|-------|------------------|---------|
| Terreno | 51.901 | | | 51.901 | |
| Edificio | 1.171.543 | | | 1.171.543 | |
| Muebles y Enseres | 1.791 | 93 | | 1.883 | 10 |
| Maquinarias | 5.724 | | | 5.724 | 20 |
| Equipo de Computación | 5.288 | 6.168 | | 11.456 | 30 |
| Total | 1.236.247 | 6.261 | | 1.242.507 | |
| (-) Depreciación Acumulada | 322.572 | 62.434 | | 385.006 | |
| Activo Fijo Neto | 913.675 | -56.173 | | 857.501 | |

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2010 | 2011 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Acreedores varios | 316 | 51 |
| Provision intereses por pagar | 177 | |
| Total | 493 | 51 |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

9. GASTOS ACUMULADOS (EMPLEADOS)

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2010 | 2011 |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Nómina | 3.647 | 3.596 |
| Beneficios Sociales | 18.057 | 24.151 |
| I.E.S.S. | 523 | 961 |
| Total | <u>22.227</u> | <u>28.709</u> |

10. IMPUESTOS Y RETENCIONES

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2010 | 2011 |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| IVA | 0 | 3.141 |
| Retenciones IVA | 8.068 | 8.069 |
| Impuesto a la Renta | 25.144 | 30.831 |
| Total | <u>33.212</u> | <u>42.041</u> |

11. ESTADO DE RESULTADOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| Cuenta | Saldo 31 dic 10 | Saldo 31 dic 11 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| INGRESOS | | |
| Ventas 12% | 275.824 | 309.554 |
| Otros Ingresos | 727 | 1.307 |
| TOTAL INGRESOS | <u>276.551</u> | <u>310.861</u> |
| GASTOS | | |
| Gastos de Personal | 41.040 | 56.627 |
| Otros Gastos Administrativos | 105.951 | 102.784 |
| Gastos no operacionales | 12.388 | 315 |
| TOTAL GASTOS | <u>159.379</u> | <u>159.727</u> |
| RESULTADO EJERCICIO ANTES PTE IMPTOS | <u>117.172</u> | <u>151.134</u> |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

12. CONCILIACION DE LA UTILIDAD

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2.010 | 2011 |
|------------------------------------|---------------|------------------|
| Utilidad del año 2010 | 117.172 | 151.133,86 |
| (-) Participación 15% trabajadores | 17.576 | 22.670,06 |
| (-) % Impto Renta | 25.144 | 30.831,31 |
| Utilidad Líquida | <u>74.452</u> | <u>97.632,49</u> |

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011, el capital social de **APARCAMIENTOS PARKCUENCA S.A.**, está integrado por 794.880 participaciones sociales ordinarias y nominativas, negociables por un valor de USD\$ 1,00 cada una a valor nominal unitario. (Capital de \$ 794.880,00).

14. UTILIDADES RETENIDAS

Está a disposición de los accionistas y puede ser capitalizado, distribuir dividendos, pago de reliquidación de impuestos y ajustes por errores contables de años anteriores.

15. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta debe transferirse el 10% para formar la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas. Esta reserva se registra con la aprobación de la Junta de Accionistas, que se realiza en el período subsiguiente.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

16. SITUACIÓN TRIBUTARIA

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas desde el ejercicio económico 1996 hasta el presente ejercicio económico.

17. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

18. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

19. IMPLEMENTACIÓN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF'S)

Superintendencia de Compañías según Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el R.O. No. 498 del 31 de diciembre del 2008; establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, encontrándose ésta Compañía en el tercer grupo, estableciendo su período de transición el año 2011 e implementación NIIF a partir del 01 de enero del 2012. Y según Resolución No. SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 de 12 de enero del 2011, en el que indica el tratamiento NIIF para PYMES.

La compañía acatando disposiciones legales ha procedido ha implementar NIIF según el cronograma establecido.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

20. INFORME TRIBUTARIO

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el S.R.I, la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoria externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales. Será responsabilidad de los auditores externos dictaminar la razonabilidad de la información y reportes de esta disposición. La Compañía se encuentra preparando dicha información.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de preparación de este informe (Febrero 28 del 2011), no se han producido eventos económicos, que en opinión de la Gerencia, deban ser revelados.

----- X -----