

CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez  
Auditor Externo  
RNAE No. 2-520

Guayaquil, 03 de Junio del 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

RUC No. 0991087834001

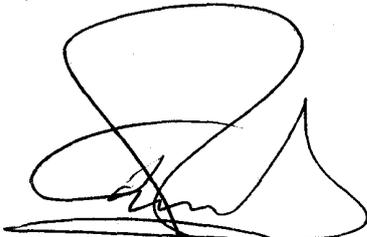
Ref.: Expediente No. 58329

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente sirvase encontrar lo siguiente:

\* Informe de Auditoría Externa por el Ejercicio Económico 2009 de la Compañía  
**EXICAR S.A.**

A la fina atención dispensada a la presente, me suscribo de Ud.



CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez  
Auditor Externo  
RNAE No. 2-520



Dirección: Urbanización Mucho Lote Mz 2504 Villa 17  
Teléfonos: 042-896-917 042-364-649 Celular 094456336  
Guayaquil-Ecuador

---

**EXICAR S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.**

---



**EXICAR S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**CONTENIDO**

*Opinión del auditor independiente*

*Balance General*

*Estado de resultados*

*Estado de evolución del patrimonio*

*Estado de flujo de efectivo*

*Notas a los estados financieros*



**OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

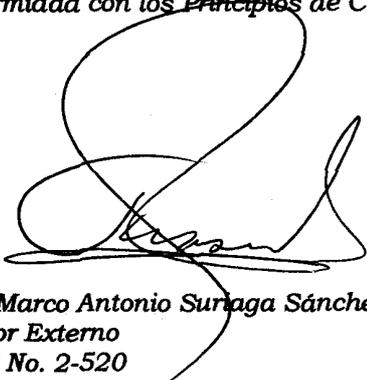
A los Accionistas de:

**EXICAR S.A.**

Hemos auditado el balance general adjunto de EXICAR S.A. Al 31 de Diciembre del 2009 y el correspondiente estado de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de EXICAR S.A. Al 31 de Diciembre del 2009, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

  
CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez  
Auditor Externo  
RNAE No. 2-520



**EXICAR S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
*(Expresado en dólares de E.U.A.)*

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b>NOTAS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
CAJA - BANCOS	2	636,41	209,24
CUENTAS POR COBRAR	3	39.406,87	26.902,69
CREDITO TRIBUTARIO	4	17.977,86	12.443,14
SEGUROS PREPAGADOS	5	612,72	946,99
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE...</b>		<b>58.633,86</b>	<b>40.502,06</b>
 <b><u>PROPIEDAD Y EQUIPOS</u></b>			
TERRENOS	6	14.625,63	14.625,63
EDIFICIOS		3.174.185,98	711.950,97
(-) DEPREC. ACUM. DE EDIFICIOS		-328.711,37	-293.113,85
<b>TOTAL PROPIEDAD Y EQUIPOS</b>		<b>2.860.100,24</b>	<b>433.462,75</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.918.734,10</b>	<b>473.964,81</b>
 <b><u>PASIVOS</u></b>			
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
CUENTAS POR PAGAR	7	24.271,94	24.248,03
DOCUMENTOS POR PAGAR		0,00	682,00
PROVISIONES POR PAGAR		9.003,44	7.702,37
PARTICIPACION DE TRABAJADORES		0,00	1.301,07
IMPUESTOS POR PAGAR		840,53	196,38
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		1.265,52	1.843,19
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE...</b>		<b>35.381,43</b>	<b>35.973,04</b>
 <b><u>PASIVO A LARGO PLAZO</u></b>			
ALMACENES BOYACA S.A.	8	2.462.742,30	8.000,00
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>2.462.742,30</b>	<b>8.000,00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.498.123,73</b>	<b>43.973,04</b>
 <b><u>PATRIMONIO</u></b>			
CAPITAL SUSCRITO	9	81.045,76	81.045,76
RESERVA LEGAL		2.147,51	1.594,55
RESERVAS FACULTATIVAS		81.740,44	76.763,85
RESERVAS DEL CAPITAL		265.058,06	265.058,06
RESULTADO (PERDIDA) DEL EJERCICIO		-9.381,40	5.529,55
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>420.610,37</b>	<b>429.991,77</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>2.918.734,10</b>	<b>473.964,81</b>

**EXICAR S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
*(Expresado en dólares de E.U.A.)*

<b><u>INGRESOS</u></b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
CANON DE ARRIENDO	70.000,00	69.600,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>70.000,00</b>	<b>69.600,00</b>
<b><u>EGRESOS</u></b>		
<b><u>GASTOS OPERACIONALES</u></b>		
SERVICIOS BASICOS	9.909,93	10.230,31
SEGUROS CONSUMIDOS	4.010,79	3.545,19
SERVICIOS PRESTADOS	795,86	795,86
HONORARIOS	10.880,00	0,00
ALQUILER	211,46	523,68
ALICUOTAS/BODEGA	5.808,62	5.484,93
SUMINISTROS DE OFICINA	15,00	45,00
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	12.091,44	4.511,48
DEPRECIACIONES DE ACTIVOS FIJOS	35.597,52	35.597,52
GASTOS FINANCIEROS	59,24	174,90
VARIOS	1,54	17,32
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>79.381,40</b>	<b>60.926,19</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-9.381,40</b>	<b>8.673,81</b>
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	0	1.301,07
25% IMPUESTO A LA RENTA	0	1.843,19
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>-9.381,40</b>	<b>5.529,55</b>

**EXICAR S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
*(Expresado en dólares de E.U.A.)*

<b>CONCEPTOS - DETALLES</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reservas Facultativas</b>	<b>Reservas de Capital</b>	<b>Res(Perd) del Ejercicio</b>	<b>Totales</b>
Saldos al 31 de Diciembre de 2008	81.045,76	1.594,55	76.763,85	265.058,06	5.529,55	429.991,77
Movimientos en Cuentas Patrimoniales	0,00	552,96	4.976,59		-5.529,55	0,00
Resultado(Perdida) del Ejercicio					-9.381,40	-9.381,40
Saldos al 31 de Diciembre de 2009	<b>81.045,76</b>	<b>2.147,51</b>	<b>81.740,44</b>	<b>265.058,06</b>	<b>-9.381,40</b>	<b>420.610,37</b>

Las Notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

**EXICAR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**Flujo de efectivo en las Actividades de Operación**

Pérdida Neta del periodo -9.381,40

**(+) Ajustes para conciliar la Pérdida Neta**

Depreciaciones del periodo 35.597,52

**Variaciones en el Activo y Pasivo**

Aumento en Cuentas por Cobrar -12.504,18

Aumento en Crédito Tributario -5.534,72

Disminución en Seguros prepagados 334,27

Aumento en Cuentas por Pagar 23,91

Disminución en Documentos por Pagar -682,00

Aumento en Impuestos por Pagar 66,48

**Efectivo Neto (usado) provisto en Actividades de Operación** **7.919,88**

**Flujo de efectivo en las actividades de Inversión**

Adquisición de inmueble -2.462.235,01

**Efectivo Neto (usado) provisto en Actividades de Inversión** **-2.462.235,01**

**Flujo de efectivo en las actividades de Financiamiento**

Aumento en Cuentas por Pagar L/P 2.454.742,30

**Efectivo Neto (usado) provisto en Actividades de Financiamiento** **2.454.742,30**

Aumento / Disminución neta de efectivo 427,17

(+) Saldo Inicial de Efectivo y Equivalentes 209,24

**Saldo Final de Efectivo y Equivalentes** **636,41**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS**

La Compañía **EXICAR S.A.** Se constituyó en Guayaquil- Ecuador, el 15 de Junio de 1990 e inscrita el 19 de Julio de 1990 en el Registro Mercantil. En la actualidad se dedica a Actividades de alquiler de Bienes Inmuebles para uso de locales comerciales.

**Base de Presentación de los Estados Financieros:** Los Estados Financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la administración 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 requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados el las circunstancias.

**Propiedad y Equipos:** Los Activos Fijos se encuentran registrados al costo de adquisición.

**POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes.

La depreciación ha sido calculada usando el método de la línea recta de acuerdo con los siguientes porcentajes:

**ACTIVOS**

**Índice de  
Depreciación**  
5%

Edificios

**a) Efectivo y equivalente de efectivo -**

Incluye depósitos en bancos locales.

**b) Reconocimiento de ingresos**

La Compañía reconoce ingresos por Arriendos según lo demuestra el Estado de Resultados.

**EXICAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
*(Expresado en dólares de E.U.A.)*

**2 - CAJA**

Al 31 de Diciembre del 2009, representa valores en efectivo en Caja en el siguiente detalle:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
CAJA - BANCOS	US\$	636,41	209,24
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>636,41</b>	<b>209,24</b>

Los saldos de las cuentas corrientes fueron revisados contra Estados de Cuenta Bancaria determinándose el registro oportuno de las transacciones conciliando sus saldos de manera mensual y determinando la razonabilidad de sus saldos al cierre del ejercicio Auditado y sus valores se los viene manejando de manera adecuada.

**3 - CUENTAS POR COBRAR.-**

Al 31 de Diciembre del 2009, el saldo de esta cuenta es el siguiente:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
CUENTAS POR COBRAR (1)		3.824,00	0,00
CUENTAS POR COBRAR - RELACIONADAS		35.582,87	26902,69
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>39.406,87</b>	<b>26.902,69</b>

(1) Corresponde a Cuentas por Cobrar a SERVIDINAMICA.

**4.- CREDITO TRIBUTARIO**

Al 31 de Diciembre del 2009, el saldo de la cuenta Crédito Tributario es el siguiente:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
CREDITO TRIBUTARIO I.V.A.	US\$	1.777,91	0,00
CREDITO TRIBUTARIO I. RENTA (A.ANT.)		10.599,95	6.875,14
CREDITO TRIBUTARIO I. RENTA (A.CTE.)		5.600,00	5.568,00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>17.977,86</b>	<b>12.443,14</b>

## 5.- SEGUROS PREPAGADOS

Al 31 de Diciembre del 2009, el saldo de la cuenta Seguros Prepagados es el siguiente:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
SEGUROS PREPAGADOS	US\$	612,72	946,99
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>612,72</b>	<b>946,99</b>

## 6 - PROPIEDAD Y EQUIPOS

El saldo conciliado al 31 de Diciembre del 2009, incluye lo siguiente, Ver detalle:

CONCEPTOS - DETALLES	SALDO INICIAL 31/12/2008	ADICIONES	SALDO FINAL 31/12/2009
<b>NO DEPRECIABLES</b>			
TERRENOS	14.625,63		14.625,63
<b>DEPRECIABLES</b>			
EDIFICIOS	711.950,97	2.462.235,01	3.174.185,98
<b>ACTIVO FIJO AL COSTO</b>	<b>726.576,60</b>	<b>2.462.235,01</b>	<b>3.188.811,61</b>
Menos Depreciación	-293.113,85	-35.597,52	-328.711,37
<b>ACTIVO FIJO NETO:</b>	<b>433.462,75</b>	<b>2.426.637,49</b>	<b>2.860.100,24</b>

## 7.- PASIVO CORRIENTE.-

Al 31 de Diciembre del 2009, el Pasivo Corriente es el siguiente:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
CUENTAS POR PAGAR	US\$	24.271,94	24.248,03
DOCUMENTOS POR PAGAR		0,00	682,00
PROVISIONES POR PAGAR		9.003,44	7.702,37
PARTICIPACION DE TRABAJADORES		0,00	1.301,07
IMPUESTOS POR PAGAR		840,53	196,38
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		1.265,52	1.843,19
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>35.381,43</b>	<b>35.973,04</b>

## 8.- PASIVO A LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre del 2009, el Pasivo a Largo Plazo es el siguiente:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
ALMACENES BOYACA S.A.	US\$	2.462.742,30	8.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>2.462.742,30</b>	<b>8.000,00</b>

#### **14.- CAPITAL SOCIAL**

Está representado por 2.026.144 acciones a un valor nominal unitario US \$ 0,04 de Capital Suscrito, al 31 de Diciembre del 2009 es de US\$ 81.045,76.

#### **PERDIDA DEL EJERCICIO**

Al 31 de Diciembre del 2009, la Compañía obtuvo Perdida de **US\$ -9.381,40.**

#### **ADAPTACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.**

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publico la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las "NIIF S" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

#### **LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.**

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario , Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos , entre ellos el del 0, 5 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de Enero del 2008.

#### **SITUACION FISCAL**

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (Mayo del 2010), las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2006 al 2009 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

#### **CONCILIACION TRIBUTARIA**

		<b><u>2009</u></b>
<b>PERDIDA NETA</b>	<b>US\$</b>	(9.381,40)
<b>UTIL (PERDID) ANTES IMPTO RENTA</b>		<b>(9.381,40)</b>
(-) RET. FTE.		5.600,00
(-) CRED. TRIB AÑOS ANT.		<u>8.737,56</u>
<b>SALDO A FAVOR</b>		<b>(14.337,56)</b>

**INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

*La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:*

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación porcentual</b>
2000	91.00
2001	22.40
2002	9.36
2003	6.07
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26

**EVENTOS SUBSECUENTES**

*Entre el 31 de Diciembre del 2009 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Mayo del 2010), no se conoce la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros, o que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.*

\*\*\*\*\*