

CPA MARCO ANTONIO SURIAGA SANCHEZ
AUDITOR EXTERNO

EXICAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.



**CPA MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ
AUDITOR EXTERNO**

**EXICAR S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

CONTENIDO

Opinión del auditor independiente

Balance General

Estado de resultados

Estado de Evolución en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros



**CPA MARCO ANTONIO SURIAGA SANCHEZ
AUDITOR EXTERNO**

OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

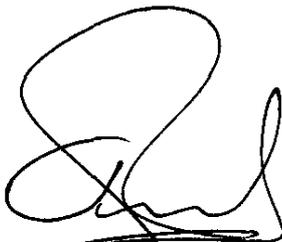
A los Accionistas de:

EXICAR S.A.

He auditado el Balance General adjunto de EXICAR S.A. Al 31 de Diciembre del 2011 y el correspondiente Estado de Resultados, de Evolución en el 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 2011, 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.



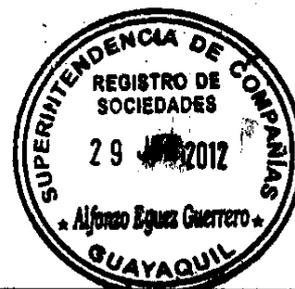
CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez
Auditor Externo
RNAE No. 2-520



EXICAR S.A
Balance General
al 31 de Diciembre del 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	NOTAS	2011	2010
CAJA-BANCOS	2	3.014,91	44.678,37
CUENTAS POR COBRAR	3	23.019,19	6.019,19
CREDITO TRIBUTARIO	4	44.133,57	31.139,57
SEGUROS PREPAGADOS	5	1.586,15	1.582,85
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		71.753,82	83.419,98
 PROPIEDADES Y EQUIPOS	 6		
TERRENOS		14.625,63	14.625,63
EDIFICIOS		3.174.185,98	3.174.185,98
(-) DEPRECIACION ACUMULADA		-553.796,06	-395.086,82
TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS		2.635.015,55	2.793.724,79
TOTAL DE ACTIVO		2.706.769,37	2.877.144,77
 PASIVO CORRIENTE	 7		
CUENTAS POR PAGAR		47.590,97	23.753,27
PROVISIONES POR PAGAR		0,00	9.003,44
IMPUESTOS POR PAGAR		5.201,22	399,49
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		12.798,18	0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		65.590,37	33.156,20
 PASIVO A LARGO PLAZO	 8		
CUENTAS POR PAGAR CIAS RELACIONADAS		2.216.871,50	2.423.367,50
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		2.216.871,50	2.423.367,50
 PASIVO DIFERIDO	 9		
DEPOSITO EN GARANTIA		6.000,00	6.000,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		6.000,00	6.000,00
TOTAL PASIVOS		2.288.461,87	2.462.523,70
 PATRIMONIO			
CAPITAL SUSCRITO	10	81.045,76	81.045,76
RESERVA LEGAL		2.147,51	2.147,51
RESERVA FACULTATIVA		81.740,44	81.740,44
RESERVA DE CAPITAL		265.058,06	265.058,06
PERDIDAS ACUMULADAS		-28.310,32	-9.381,40
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO		16.626,05	-5.969,30
TOTAL PATRIMONIO		418.307,50	414.621,07
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.706.769,37	2.877.144,77

Ver Notas a los Estados Financieros



EXICAR S.A
Estado de Resultados
al 31 de Diciembre del 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

INGRESOS	2011	2010
CANON DE ARRIENDO	US \$ 252.888,30	95.000,00
TOTAL INGRESOS	252.888,30	95.000,00
<u>GASTOS OPERACIONALES</u>		
SERVICIOS BASICOS	8.349,21	6.910,20
SEGUROS CONSUMIDOS	3.646,97	3.896,22
SERVICIOS PRESTADOS	3.007,37	2.326,47
HONORARIOS	26.000,00	4.540,00
ALICUOTAS/BODEGAS	0,00	2.497,55
SUMINISTROS DE OFICINA	34,00	32,00
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	20.615,33	14.727,90
DEPRECIACION DE ACT FIJO	158.709,24	66.375,45
GASTOS FINANCIEROS	35,71	27,92
VARIOS	12.069,68	146,81
TOTAL EGRESOS	232.467,51	101.480,52
<u>OTROS INGRESOS</u>		
OTROS INGRESOS	9.003,44	491,22
TOTAL OTROS INGRESOS	9.003,44	491,22
UTILIDAD DEL EJERCICIO	29.424,23	-5.989,30
GASTOS NO DEDUCIBLES	12.013,88	
IMPUESTO A LA RENTA	12.798,18	0,00
UTILIDAD /PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	16.626,05	-5.989,30



EXICAR S.A

Estado de Evolución en el Patrimonio de los Accionistas

al 31 de Diciembre del 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

CONCEPTOS - DETALLES	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva Capital	Perdidas Acumuladas	Utilidad/Perdida del Ejercicio	Totales
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	81.045,76	2.147,51	81.740,44	265.058,06	-9.381,40	-5.989,30	414.621,07
Transferencia en Cuentas Patrimonio.					-18.928,92	5.989,30	-12.939,62
Utilidad del ejercicio						16.626,05	16.626,05
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	<u>81.045,76</u>	<u>2.147,51</u>	<u>81.740,44</u>	<u>265.058,06</u>	<u>-28.310,32</u>	<u>16.626,05</u>	<u>418.307,50</u>



EXICAR S.A
Estado de Flujo de Efectivo
al 31 de Diciembre del 2011
(expresado en Dólares)

Flujo de efectivo en las Actividades de Operación:	2011	2010
<i>(Utilidad/Perdida) Neta del Ejercicio</i>	U. S \$ 16.626,05	-5.989,30
(+) Ajustes para conciliar la Utilidad Neta		
<i>Depreciaciones del Periodo</i>	158.709,24	66.375,45
 CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
- <i>Aumento/Disminución en Cuentas por Cobrar</i>	-17.000,00	33.387,68
- <i>Aumento/Disminución en Crédito Tributario</i>	-12.994,00	-13.161,71
- <i>Aumento/Disminución en Seguros Prepagados</i>	-3,30	-970,13
- <i>Aumento/Disminución en Cuentas por Pagar</i>	23.837,70	-518,67
- <i>Aumento/Disminución en Provisiones por Pagar</i>	-9.003,44	0,00
- <i>Aumento/Disminución en Impuestos por Pagar</i>	4.801,73	-838,08
- <i>Aumento/Disminución en Impuesto a la Renta</i>	12.798,18	-868,48
- <i>Aumento/Disminución en Depósitos en Garantía</i>	-208.496,00	6.000,00
Efectivo Neto por Actividades de Operación	-28.723,84	83.416,76
 Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión:		
- <i>Adquisición de Inmueble</i>	0,00	0,00
Efectivo Neto Proveniente por Actividades de Inversión	0,00	0,00
 Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento:		
- <i>Aumento/Disminución en Cuentas Patrimoniales</i>	-12.939,62	0,00
- <i>Aumento/Disminución en Pasivo a Largo Plazo</i>	0,00	-39.374,80
Efectivo Neto Proveniente por Actividades de Financiamiento	-12.939,62	-39.374,80
 Aumento/Disminución neta de efectivo	 -41.663,46	 44.041,96
SALDO AL INICIO DEL AÑO	44.678,37	638,41
SALDO AL FIN DEL AÑO	3.014,91	44.678,37



EXICAR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(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 27 de julio del 1990 en el Registro Mercantil, siendo su objetivo principal, a la Actividad Mercantil adquisición, enajenación, tenencia, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de bienes inmuebles urbanos o rústicos.

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 en 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

Edificios

**Índice de
Depreciación**
5%

Dando cumplimiento al Cronograma de Implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera que fue preparado y enviado por la Compañía el 27 de Junio del 2012 según trámite 34515-0. La Compañía La EXICAR S.A se encuentra en el TERCER GRUPO para la adopción de las NIIF, debiendo adoptar el 1 de Enero del 2012; y, siendo el periodo de transición el Ejercicio Económico 2011.

La Compañía La EXICAR S.A. continuando con el proceso de la aplicación de las NIIF mediante el acta de la Junta General de Accionistas autorizando el registro de los Ajustes Y Conciliación Patrimonial de la Compañía cumplió con la presentación y envío de lo anteriormente citado el 27 de Junio del 2012 según trámite 34516-0.



EXIGAR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)

2.- CAJA

Al 31 de Diciembre del 2011, representa valores en efectivo en Caja en el siguiente detalle:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
CAJA/BANCOS	US\$	3.014,91	44.678,37
TOTAL		<u>3.014,91</u>	<u>44.678,37</u>

3.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta de Pagos anticipados es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
CUENTAS POR COBRAR - RELACIONADAS	US\$	23.019,19	6.019,19
TOTAL		<u>23.019,19</u>	<u>6.019,19</u>

4.- CREDITO TRIBUTARIO

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de los Créditos Tributarios es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	US\$	5.198,18	7.339,62
CREDITO TRIBUTARIO IVA		2.366,78	0,00
CREDITO TRIBUTARIO I.RENTA(A. ANT)		16.337,56	16.199,95
CREDITO TRIBUTARIO I.RENTA(A. CTE)		20.231,05	7.600,00
TOTAL		<u>44.133,57</u>	<u>31.139,57</u>

5.- SEGUROS PREPAGADOS

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta Seguros Prepagados anticipados es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
SEGUROS PREPAGADOS	US\$	301,80	298,50
DEPOSITOS EN GARANTIA		1.284,35	1.284,35
TOTAL		<u>1.586,15</u>	<u>1.582,85</u>

**CPA MARCO ANTONIO SURLAGA SANCHEZ
AUDITOR EXTERNO**

6.- PROPIEDAD Y EQUIPOS

El saldo conciliado al 31 de Diciembre del 2011, incluye lo siguiente, Ver detalle:

CONCEPTOS - DETALLES	SALDO INICIAL		SALDO FINAL
	31/12/2010	ADICIONES	31/12/2011
NO DEPRECIABLES			
Terrenos	14.825,63		14.825,63
DEPRECIABLES			
Edificios	3.174.185,98		3.174.185,98
TOTAL ACTIVO FIJO AL COSTO	3.188.811,61	0,00	3.188.811,61
Menos Depreciación	-395.086,82	-158.709,24	-553.796,06
ACTIVO FIJO NETO:	2.793.724,79	-158.709,24	2.635.015,55

7.- PASIVO CORRIENTE

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de los Pasivos Corrientes es el siguiente:

		2011	2010
CUENTAS POR PAGAR	US\$	47.590,97	23.753,27
PROVISIONES POR PAGAR		0,00	9.003,44
IMPUESTO POR PAGAR	US\$	5.201,22	399,49
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		12.798,18	0,00
TOTAL		65.590,37	33.156,20

8.- PASIVO A LARGO PLAZO-

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la Cuenta por Pagar a Largo Plazo es el siguiente:

		2011	2010
CUENTAS POR PAGAR CIAS RELACIONADAS(1)	US\$	2.216.871,50	2.423.367,50
TOTAL		2.216.871,50	2.423.367,50

1.- La Compañía EXICAR S.A. Mantiene una deuda con ALMACENES BOYACA S.A de US\$ 2.216.871,50.



**CPA MARCO ANTONIO SURIAGA SANCHEZ
AUDITOR EXTERNO**

9.- PASIVO DIFERIDO-

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la Cuenta Pasivo Diferido es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
DEPOSITO EN GARANTIA	US\$	6.000,00	6.000,00
TOTAL		<u>6.000,00</u>	<u>6.000,00</u>

10.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2011 el Capital Suscrito es de US\$ 81.045,76.

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Al 31 de Diciembre del 2011, la Compañía obtuvo una Utilidad de **USD \$ 16.626,05.**

ADAPTACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publicó 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 2012), las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. Los años 2009 al 2011 inclusive, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales.



IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en

Que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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

Año terminado	Variación
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	6.46
2010	3.33
2011	5.41

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Junio del 2012), 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. Salvo contingencias ejecutadas y no reveladas por la compañía.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.

